

aktiv.

Gruvskrabben 87, 2580 FOLLDAL

**Rondesyn - Svært romslig
familiehytte på stor, usjenert tomt
med panorama mot Rondane**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Kristian Hjelsmø Müller

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 170/175 m²
Tomtstr.: 1532.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1703250040

Rondesyn - Svært romslig familiehytte på stor, usjenert tomt med panorama mot Rondane

Eiendommen Gruvskrabben 87 ligger på ca. 863 meters høyde i Rondesyn Hyttefelt like ovenfor Folldal sentrum.

Tomten ligger sørvendt i front av feltet med panorama mot Alvdal i øst, Rondane i sør og Dovre i vest samt svært gode solforhold.

Tomtene i feltet er romslige med god avstand til nabohytter og regulert friluftsområde mellom tomtene.

Med sin storslåtte natur, stabilt klima og snøsikre vintre, inviterer Folldal til allsidig helårs friluftsliv og er et eldorado både på ski, til fots eller på sykkel. Området er også et yndet terreng for jakt og fiske samt et populært område for hundeeiere.

Hytta har vannbåren varme og inneholder bl.a. hall, toalettrom, vaskerom med dusj, stue og kjøkken i åpen løsning, loftstue, fire soverom, og spaavdeling med bad, relaxrom og badstu.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	21
Selgers egenerklæringsskjema	45
Tilstandsrapport	49
Bygningstegninger	81
Ferdigattest	85
Energiattest	86
Matrikelbrev	92
Matrikelkart	98
Oversiktskart og kartutsnitt	101
Reguleringsplan med bestemmelser	103
Vedtekter veilag	108
Årsmøteprotokoll veilag	117
Nabolagsprofil og kart	120
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 170 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 5 m²

BRA totalt: 175 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 128 m²

- Hall, toalettrom, vaskerom med dusj, stue/kjøkken, trapperom, teknisk rom, to soverom, kott, bad, omkleddningsrom/relaxrom og badstu

1. etasje BRA-e: 5 m²

- Utvendig bod

2. etasje BRA-i: 42 m²

- Stue med trapp og to soverom

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hyttas GUA er 177 m² inkl. 2 m² ALH i 1. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 532,9 m² iht. matrikkelbrev datert 16.05.2025.

Tomten ligger på ca. 863 meters høyde og består i hovedsak av naturtomt med lyng, bar- og løvtrær samt øvrig naturlig vegetasjon. Hytta ligger på utgravd/oppfylt platå/steinfylling sørvest på tomten med stort ubebygd tomteareal i overkant. Innkjørsel og gårdsplass samt deler av tomteareal nærmest hytta i sør og øst er gruset. Tomten har svært gode solforhold og panorama mot Rondane.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 863 meters høyde i Rondesyn Hyttefelt like ovenfor Folldal sentrum og øst for de gamle gruvene. Tomten ligger sørvendt i front av feltet med panorama mot Alvdal i øst, Rondane i sør og Dovre i vest samt svært gode solforhold. Tomtene i feltet er romslige med god avstand til nabohytter og regulert friluftsområde mellom hver tomt. Med sin storslåtte natur, stabilt klima og snøsikre vintre, inviterer Folldal for øvrig til allsidig helårs friluftsliv og er et eldorado både på ski, til fots eller på sykkel. Området er også et yndet terreng for jakt og fiske samt et populært område for hundeeiere.

Adkomst

Fra E6 ved Hjerlinn: Kjør Fv 29 mot Folldal ca. 27,5 km. Ta av til venstre inn Sagvegen ved skilt til Folldal Gruver og følg denne rett opp ca. 650 meter. Ta til venstre inn på Gruvvegen og følg denne til du kommer på oversiden av gruvene. Ta deretter til høyre inn på Verket, sving til venstre etter ca. 50 meter og til høyre inn på Gruvskrabben etter ca. 50 meter. Følg veien ca. 1 km (hold rett frem ved veiskiller) før du tar til høyre inn på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Byggemåte

Hytta er oppført i to etasjer (med oppstuggu) over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduer har tolags glass. Hytta fremstår i generelt god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 20.08.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3 og TG 2 følger under.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3 - Store eller alvorlige avvik.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det registreres vridning i en renneskjøt samt stedvis tegn til at det kan være lekkasjer i endeskjøter på takrenner. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at takrenner er ikke kontrollert med tanke på eventuelle lekkasjer i skjøter. Erfaringsmessig har trerenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette.

Det er ikke montert takstige. Takstige er et krav også på torvtak.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i parketten uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning. I gang registreres det bom (hulromsklang) i enkelte fliser, men ingen løse fliser registreres.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det bemerkes irr rundt 2 koblinger på samlestocken i teknisk rom, men ingen tegn til lekkasje på befaringsdagen. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres irr/kalk på rørkoblinger inn til tanken. Det bemerkes også en bulk i tanken uten at det vurderes å ha noen teknisk betydning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med støpt plate på mark. Det bemerkes at det ikke er benyttet isolerte ringmurselementer, noe som kan føre til at kald uteluft kjøler ned betongplaten fra yttervegg og inn og gi økt strømforbruk. Muren er utvendig etterisolert i innhuk ved vaskerom og gang samt i utvendig bod ettertid.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader i rommet. Det bemerkes at kran er kort i forhold til servant, noe som fører til vannsøl ved vasking av hender.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu og trepanel på vegg i våtsone ved servant og dusj.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 10mm lokalt fall til sluk i dusjsone, ellers i rommet er det tilnærmet flatt gulv og svakt motfall til sluk. Det registreres bom i en gulvflis. Det kan også nevnes fuktskjolder i sidevange på innredningen ned mot gulv, noe som kan skyldes vannsøl. Det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel på vegg i våtsone ved servanter, samt vindu i våtsone over badekar. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør til omkleddningsrom og ca 7mm fall mot sluk fra gulv ved dør til gang. Lokalt fall ca 15mm i dusjsone.
- Det opplyses at det er etablert smøremembran opp ved vegger, dørterskler og bak gulvlistene men at det er usikkert hvor høyt opp ved dørterskel membran er smurt. Kravet ved byggeår var høydeforskjell på minimum 25mm fra topp slukrist til topp fuktsikring ved dørterskel. Det er hulromsklang/bom i enkelte gulvfliser, uten at det ble registrert løse fliser på befaringdagen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sifterne.

Kraner ved servanter er noe korte i forhold til at vannsøl lett kan oppstå ved vasking av hender.

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

Innhold

1. etasje:

Hall, toalettrom, vaskerom med dusj, stue/kjøkken, trapperom, teknisk rom, to soverom, kott, bad, omkleddningsrom/spa og badstu samt utvendig bod.

2. etasje:

Stue med trapp og to soverom.

Øvrig:

Takoverbygd inngangsparti.

Standard

1. etasje

Hall:

Skifergulv med undervarme, beisede panelvegger, malt panelhimling med downlights. Garderobenisje og innbygde garderobeskap med skuffer, hyller og heng. Dør til loftstrapp. Kott under trapp med sikringsskap og sentralstøvsuger.

Toalettrom:

Eik heltregulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Servantbenk i solbrent panel med toppmontert servant og vegghengt speil. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Vaskerom med dusj:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger/flisvegger i dusj, malt panelhimling med downlights. Vaskeromsinnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt porselenscum. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Stue/kjøkken:

Eik heltregulv med undervarme, beisede panelvegger, mønt, malt panelhimling med downlights. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert koketopp, stekovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Takhengt ventilator over kjøkkenøy. Åpen peis i malt utførelse med skifer og treverk samt gnistfanger. Tofløyet terrassedør. Integrert høyttalersystem.

Trapperom:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, malt panelhimling. Innfelte veggspotter i trapp til 2. etasje/oppstuggu.

Teknisk rom:

Flislagt gulv, panelvegger, panelhimling. Vanninntak med stoppekran og vannmåler. Fordelingsstokk for vann og vannbåren varme. Varmtvannsbereder. Trykktank og bobleutskiller.

Soverom 1:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, panelhimling. Dør til kott/garderobe. Panelovn.

Soverom 2:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, malt panelhimling. Panelovn.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger/flis på vegger, malt panelhimling med downlights. Servantbenk i heltre eik med åpne hyller og to toppmonterte servanter. Speil med ramme i solbrent panel. Dusjnische med glassdører og to dusjer. Innbygget badekar med opptrinn. Vegghengt wc med innbygd systerne. Skjult opplegg for høyttaleranlegg.

Omkledningsrom/relaxrom:

Eik heltregulv med undervarme, beisede panelvegger/murvegger, malt panelhimling. Plassbygde benker i solbrent/beiset panel. Dør til badstu. Terrassedør.

Badstu:

Tremmegulv, panelvegger, panelhimling. Benk i to etasjer. Elektrisk badstuovn.

Utvendig bod:

Betonggulv, for øvrig uisolert/ikke innredet. To labankdører.

2. etasje

Stue:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje.

Soverom 3:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, malt panelhimling. Plassbygd dobbelseng. Panelovn.

Soverom 4:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, malt panelhimling. To plassbygde familiekøyer. Panelovn.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder framgår av standardbeskrivelsen.

Vannbåren varme i hall, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken og bad er tilknyttet elektrisk dobbelmantlet bereder. Gulvvarmen er opplyst tilkoblet DEFA styringssystem.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten iht. opplysninger gitt av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS. Megler har ikke mottatt opplysninger om tidspunkt for siste feiling/tilsyn med fyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk har variert fra 10 000-14 500 kWh.

Oppgitt strømforbruk vil avhenge av bruken av eiendommen, og kostnad knyttet til strøm vil variere med eiers leverandøravtale.

Energimerke

D

Informasjon om 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 følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

122 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 441,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr fritid samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene avhenger av forbruk (vann/avløp) og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 237 500,- for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktene Kommunale avgifter og Velforening, må kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv/internett etc. påregnes. Eiendommens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt eiers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Velforening

Eiendommen har andel i Gruvskrabben Veglag, hvis formål er å forvalte eierskapet til og sørge for å opprettholde standarden på veien i hyttefeltet. Kostnader knyttet til brøyting samt strøing øvrig drift og vedlikehold av vei deles mellom andelseierne. Iht. årsmøteprotokoll utgjør årsavgift kr 2 500,- pr. andel. Kostnader som ikke blir dekket av avgift utlignes på medeierne. Styreleder opplyser at en p.t. må påregne ca. kr 5 000,- i årlig kostnad pr. andel (inkl. årsavgift). Vedtekter og protokoll fra årsmøte følger vedlagt salgsoppgaven.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 21 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:

2021/1132770-1/200 - 14.09.2021

JORDSKIFTE

18-128372REN-JOIN Gruvskrabben

Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskiftesak gjelder avklaring av bruksrett og eierskap til veien Gruvskrabben.

Kopi av ovennevnte dokument kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 12.01.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Se punktet "Velforening" for nærmere opplysninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan med bestemmelser for Rondesyn Hyttefelt, plan-id 3429_R16, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom regulert tomt iht. reguleringskart og dagens grenselinjer slik at deler av tomten i sør og vest ligger i område med angitt reguleringsformål friluftsområde. Konferer megler ved ev. spørsmål.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider www.folldal.kommune.no. Kommunen opplyser at kommuneplanen er under revidering.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til usikker.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har videre krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

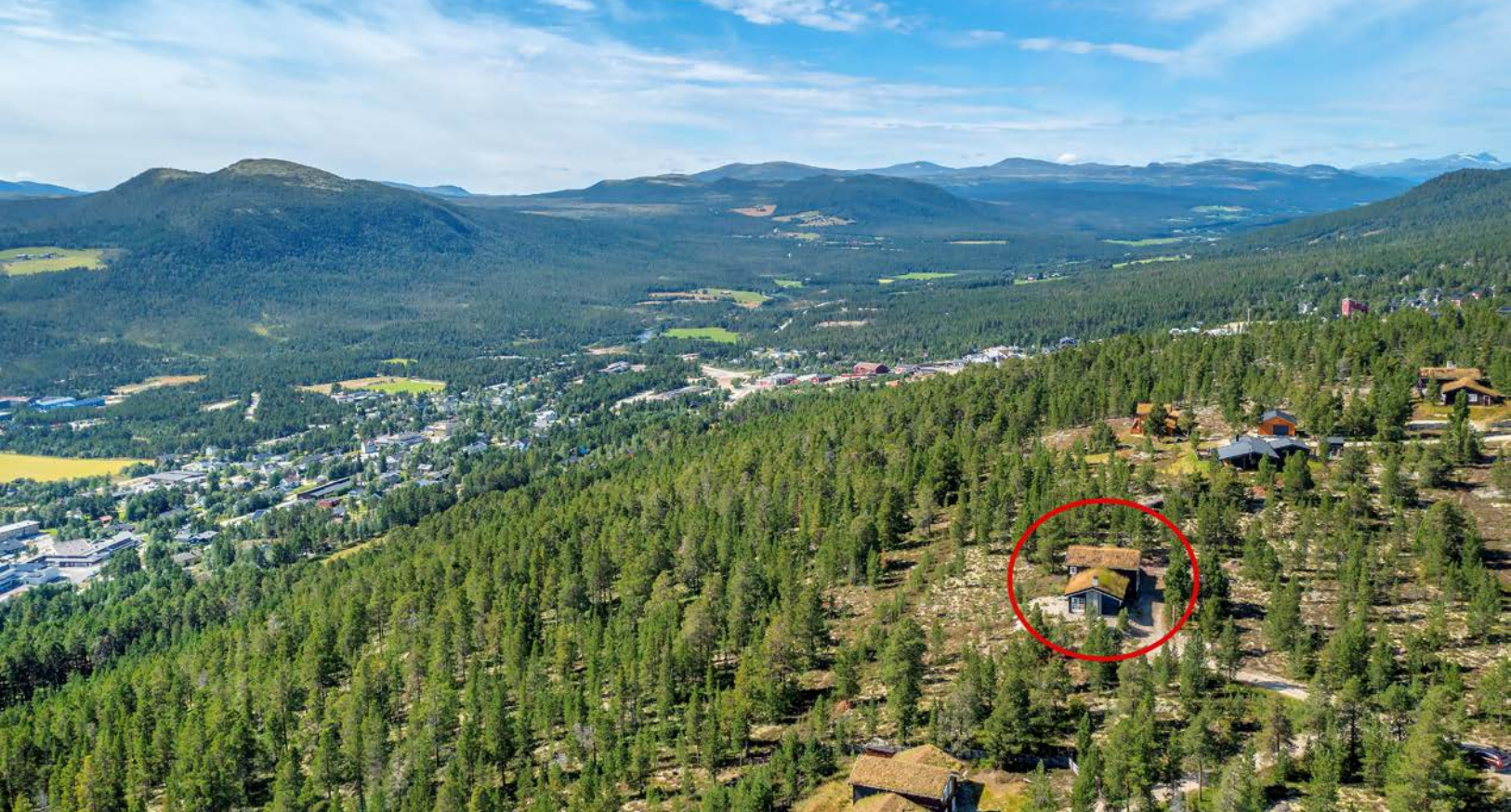
03.02.2026



Velkommen til Gruvskrabben 87 og Rondesyn Hyttefelt!



Eiendommen ligger sørvendt i front av hyttefeltet med uhindret panorama mot Rondane



Hytta ligger på 863 meters høyde like ovenfor Folldal sentrum og øst for de gamle gruvene
Tomtene i feltet er romslige med god avstand til nabohytter og regulert friluftsområde mellom hver tomt



En svært romslig familiehytte oppført i 2008 med et samlet bruksareal på 175 m²



Tomten består i hovedsak av naturtomt med lyng, bar- og løvtrær samt øvrig naturlig vegetasjon



Hytta er trukket helt sør på tomten med adkomst og godt med ledig tomteareal på oversiden

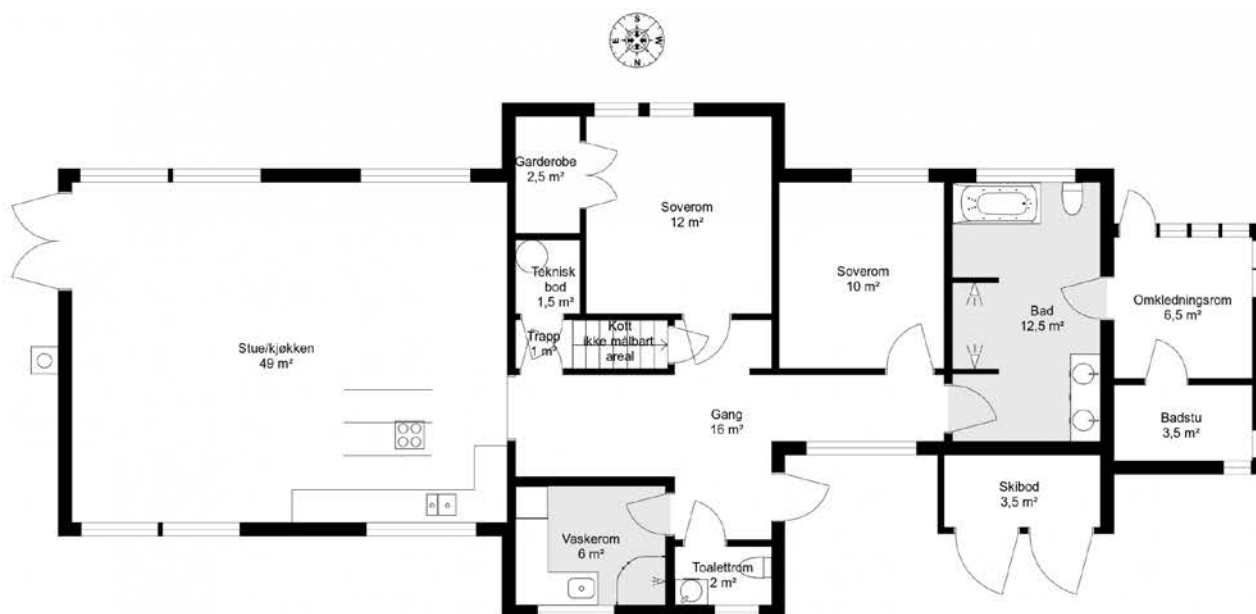


Fasade mot nord med takoverbygd inngangsparti og utvendig bod



Fasade mot sør og vest
I vestenden har hytta spaavdeling med bad, badstu og relaxrom med utgang til tomten

Gruvskrabben 87 1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!

Hyttas hjerte er det åpne stue-/kjøkkenrommet på hele 49 m² - Legg merke til det eksklusive heltregulvet i énstavs oljet eik



Her er det god plass til å samle familie og venner rundt langbordet



En lekker peis i gavlenden av stua gir både varme og god stemning



Utsikten mot Rondane i sør følger deg gjennom hele rommet



Hjørne mot sørøst med tofløyet terrassedør og panoramavindu



En liten smakebit på utsikten fra stua



Tidløs kjøkkeninnredning med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, innrammet av benkeplater i eik



Lys, åpen og sosial planløsning



Her ønskes du velkommen i en meget romslig hall med undervarmet gulv i Oppdalsskifer



Hytta har vannbåren varme i hall, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, bad og relaxrom



Hallen har både garderobenisje og innbygde garderobeskap samt dør til oppgang til overetasjen



Et praktisk toalettrom rett innenfor ytterdøra



Vaskerommet har dusjhjørne med innfellbare glassdører



I tilknytning til inngangspartiet finner en også vaskerommet



Spaavdeling i vestenden av hytta med bad, relaxrom og badstu
Badet har innbygget badekar med opptrinn



Her er det også stor dusjnisse med to dusjer



Omkledningsrom/relaxrom med utgang til tomten, i fall det frister med et lite snøbad

Rommet har plassbygde benker
og inngang til badstu med
benker i to etasjer og elektrisk badstuovn





Hytta har i alt fire soverom, to i hver etasje, og har i dag 12 sengeplasser med mulighet for flere

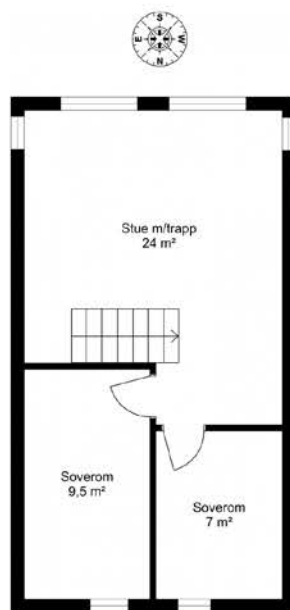


Hovedsoverommet i 1. etasje på 12 m² har inngang til bod/garderobe



Etasjens andre soverom er ca. 10 m²

Gruvskrabben 87 2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



2. etasje/oppstuggu inneholder stue på 24 m² og to soverom



Dersom en har behov for flere soverom, kan en med enkle grep dele loftstua i flere rom



Utsikten fra loftstua mot Rondane anbefales!

2. etasje/oppstuggu har to soverom med til sammen åtte sengeplasser

Det minste soverommet er ca. 7 m² og utstyrt med plassbygd seng

Det største soverommet er ca. 9,5 m² og utstyrt med to plassbygde familiekøyer





I solveggen mot sør er det lett å trives



Uteplassen er helt usjenert og utsikten er upåklagelig



Panorama mot Rondane, Dovre og Alvdal Vestfjell



Velkommen til visning i Gruvskrabben 87!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250040	

Selger 1 navn
Kristian Hjelmsø Müller

Gateadresse	
Gruvskrabben 87	

Poststed	Postnr
FOLLDAL	2580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad fra byggeår. Ikke utført arbeid siden.
Arbeid utført av	Byggmester Johnsgård, rørlegger og egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad fra byggeår
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fritidsbolig ble søkt til Follidal kommune ved byggeår
-------------	--

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

Beskrivelse	Hvis det blåser mye på vintertid, kan det av og til være litt dårlig trekk før pipa blir varm. Pleier å sette opp et vindu på gløtt ved de tilfellene når man fyrer. Ellers ikke noe problem.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektroarbeid er utført ved bygging av fritidsbolig
Arbeid utført av	Elektrokonsept AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250040

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gruvskrabben 87, 2580 FOLLDAL
 FOLLDAL kommune
 gnr. 111, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 11741-1582

Referansenummer: CE1118

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i 2 etasjer (Oppstuggu) Over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass. Hytta fremstår i generelt god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen.

For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Det er etablert takrenner i tre med kjettingnedløp. Pipebeslag og luftelyrer er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning. Det registreres luftespalte mellom kledning og vannese under liggende panel. Stående panel er kantsatt og vurderes å ha tilstrekkelig lufting. Det forutsettes at konstruksjon bak stående panel er utført slik at tidvis fuktinnstrøm ikke fører til skade. Det registreres bruk av vindtett duk på veggen bak panelet. Eier opplyser at lufting av panelet og musesperre er ivarettatt. Panelet fremstår med normal slitasje.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig synlige dragere og panelte skråhimlinger i 1. etasje. Delvis flat himling og delvis skråhimling i 2. etasje. Det er etablert luftespalter ved raft slik at luftingen vurderes å være ivarettatt.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007.

Vinduene fremstår i god stand og er utvendig malt etter befaring i 2025.

Bygningen har malt hovedinngangsdør og terrassedør med 2-lags glass i omkleddningsrom. 2 fløyte terrassedør datert 2007 i stue. Terrassedør i stue er justert, utvendig skrapet og overflatebehandlet etter befaring i 2025. Enkle labankdører til skibod. Dørene fremstår i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett type Boen heltre massiv eik med tykkelse på 24mm samt Oppdal skifer i enkelte rom. Parketten er av høy kvalitet og er slitesterk. Veggene og innvendige tak har malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate under gulv i 1. etasje. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv. Det er ikke foretatt radonmåling i hytta. Radonsperre er ikke etablert og var heller ikke et krav ved byggeåret.

Hytta har utvendig plassert elementpipe med åpen peis i stue. Sotluke er plassert utvendig. Pipe og ildsted fremstår uten skader.

Hytta har malt tretrapp. Trappen fremstår i god stand.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjene og malt panel på øvrige vegger. Taket

har malt panel.

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjen i vaskerommet har aldri vært i bruk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Dusjarmatur og dusjdører er montert i 2025.

Innredning og utstyr fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er naturlig ventilering ved åpningsvinduer med ventiler.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved dør til omkleddningsrom er målt til 15mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjnise med 2 dusjer.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat.

Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøp/fryseskap,

oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har parkett på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon ved ventil i vindu.

Badstuen har tremmegulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er montert elektrisk badstuovn. Det registreres utslag av kvae på taklister. (Furulister avgir kvae i badstuer)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen

samlestokk for rør i teknisk rom. Stoppekran og vannmåler er montert i teknisk rom. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør har avrenningsmulighet til sluk i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på 287 L for forbruksvann + 100L tank for vannbåren gulvvarme.

Det er etablert vannbåren varme i stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang og i bad. Rørstokk med reguleringsventiler er etablert i teknisk rom. Det opplyses at gulvvarmen er tilkoblet defasystem for styring via telefon. Eier opplyser at anlegget har normal funksjon og at irr på kobling skyldes søl ved påfylling av Glykol.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kott under trapp.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at bygningen er oppsatt på steinfylling. Det er naturlig drenering til steinfylling ved hytta. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Hytta er oppført over støpt plate på mark, uten isolerte ringmurselementer. Tomten er en naturtomt hvor hytta står på steinfylling og grus. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er etablert varmekabel i utvendig vannrør. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

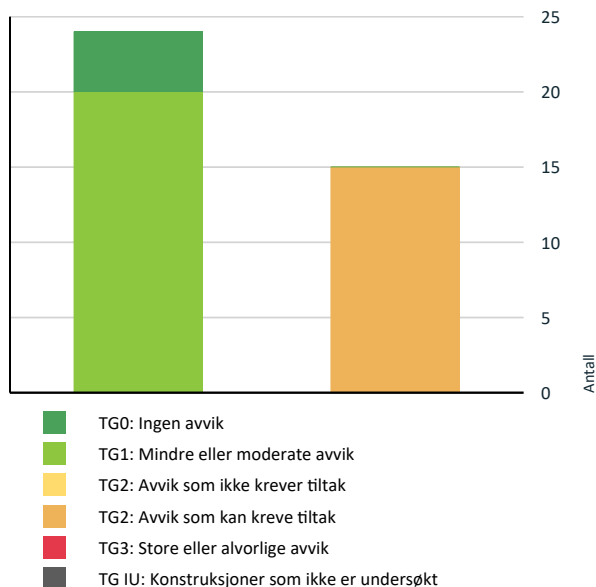
Fritidsbolig

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

Hytta er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2008

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

God standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner i tre med kjettingnedløp. Pipebeslag og luftelyrer er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det registreres vridning i en renneskjøt samt stedvis tegn til at det kan være lekkasjer i endeskjøter på takrenner. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at takrenner er ikke kontrollert med tanke på eventuelle lekkasjer i skjøter. Erfaringsmessig har trerenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Det er ikke montert takstige. Takstige er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av takrenner med tanke på eventuelle utettheter når forholdene ligger til rette. Takstige må monteres dersom det skulle komme pålegg om dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning. Det registreres luftespalte mellom kledning og vannese under liggende panel. Stående panel er kantsatt og vurderes å ha tilstrekkelig lufting. Det forutsettes at konstruksjon bak stående panel er utført slik at tidvis fuktinndriv ikke fører til skade. Det registreres bruk av vindtett duk på veggen bak panelet. Eier opplyser at lufting av panelet og musesperre er ivarettatt. Panelet fremstår med normal slitasje.



Liten skade i underkant av vannese.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig synlige dragere og panelte skråhimlinger i 1. etasje. Delvis flat himling og delvis skråhimling i 2. etasje. Det er etablert luftespalter ved raft slik at luftingen vurderes å være ivarettatt.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007. Vinduene fremstår i god stand og er utvendig malt etter befaring i 2025.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedinngangsdør og terrassedør med 2-lags glass i omkleddningsrom. 2 fløyet terrassedør datert 2007 i stue. Terrassedør i stue er justert, utvendig skrapet og overflatebehandlet etter befaring i 2025. Enkle labankdører til skibod. Dørene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett type Boen heltre massiv eik med tykkelse på 24mm samt Oppdal skifer i enkelte rom. Parketten er av høy kvalitet og er slitesterk. Veggene og innvendige tak har malt trepanel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

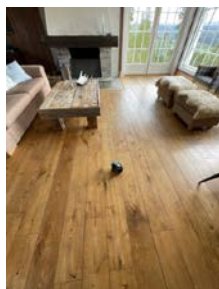
- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i parketten uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning. I gang registreres det bom (Hulromsklang) i enkelte fliser, men ingen løse fliser registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom knirk i parketten skal utbedres må den skiftes. Knirken gjelder i hovedsak stue/kjøkken og omkleddningsrom. Det er ikke behov for tiltak med tanke på bom i enkelte steinheller da det ikke ble registrert løse heller på befaringsdagen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate under gulv i 1. etasje. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta. Radonsperre er ikke etablert og var heller ikke et krav ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har utvendig plassert elementpipe med åpen peis i stue. Sotluke er plassert utvendig. Pipe og ildsted fremstår uten skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp. Trappen fremstår i god stand.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malt panel på øvrige vegger. Taket har malt panel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu og trepanel på vegg i våtzone ved servant og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandling av vindu samt etablering av silikonfuge i overgangen benkeplate vinduslister.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 10mm lokalt fall til sluk i dusjsone, ellers i rommet er det tilnærmet flatt gulv og svakt motfall til sluk. Det registreres bom i en gulvflis. Det kan også nevnes fuktskjolder i sidevange på innredningen ned mot gulv, noe som kan skyldes vannsøl. Det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fuktskjolder i sidevange er ikke noe problem i forhold til svelling da dette er heltre eik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjen i vaskerommet har aldri vært i bruk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Dusjarmatur og dusjdører er montert i 2025. Innredning og utstyr fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved åpningsvinduer med ventiler.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel på vegg i våtsone ved servanter, samt vindu i våtsone over badekar. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av fuktbestandige overflater i våtsone ved servanter. Overflatebehandling av vindu/vinduskarm i våtsone over badekar ved behov. Dusj i badekar bør ikke benyttes stående da unødig fuktpåkjenning mot vindu bør unngås. På visuelt grunnlag bør det tettes med silikon etc på hjørne av kasse for vegghengt wc.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved dør til omkleddningsrom er målt til 15mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør til omkleddningsrom og ca 7mm fall mot sluk fra gulv ved dør til gang. Lokalt fall ca 15mm i dusjsone. Det opplyses at det er etablert smøremembran opp ved vegger, dørterskler og bak gulvfliser men at det er usikkert hvor høyt opp ved dørterskel membran er smurt. Kravet ved byggeår var høydeforskjell på minimum 25mm fra topp slukrist til topp fuktsikring ved dørterskel. Det er hulromsklang/bom i enkelte gulvfliser, uten at det ble registrert løse fliser på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det anbefales etablering av silikonfuge i overgangen gulv/gulvlist.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med 2 dusjer.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kraner ved servanter er noe korte i forhold til at vannsøl lett kan oppstå ved vasking av hender.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har parkett på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det veggghengt wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon ved ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader i rommet. Det bemerkes at kran er kort i forhold til servant, noe som fører til vannsøl ved vasking av hender.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. Det anbefales å montere kran som går mer inn mot midten av servanten.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har tremmegulv i tre og trepanel på vegger og i tak. Det er montert elektrisk badstuovn. Det registreres utslag av kvae på taklister. (Furulister avgir kvae i badstuer)

Årstill: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen samlestokk for rør i teknisk rom. Stoppekran og vannmåler er montert i teknisk rom. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør har avrenningsmulighet til sluk i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

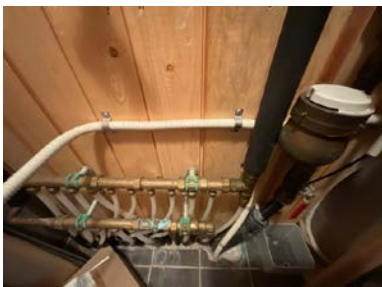
- Det er irr på rør.

Det bemerkes irr rundt 2 koblinger på samlestokken i teknisk rom, men ingen tegn til lekkasje på befaringsdagen. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observasjoner av koblinger med irr anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 L for forbruksvann + 100L tank for vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres irr/kalk på rørkoblinger inn til tanken. Det bemerkes også en bulk i tanken uten at det vurderes å ha noen teknisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til rørkoblingene inn mot tanken.



TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang og i bad. Rørstokk med reguleringsventiler er etablert i teknisk rom. Det opplyses at gulvvarmen er tilkoblet defasystem for styring via telefon. Eier opplyser at anlegget har normal funksjon og at irr på kobling skyldes søl ved påfylling av Glykol.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Eier



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kott under trapp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg i 2009. Arbeidet er utført av Elektrokonsept. Downlights på bad og i gang er utskiftet til led i 2021 og montert avtrekksvifte på bad samme år. Arbeidet er utført av Follidal Elektro.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår på visuelt grunnlag uten synlige skader. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



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 er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at bygningen er oppsatt på steinfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er naturlig drenering til steinfylling ved hytta. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark, uten isolerte ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

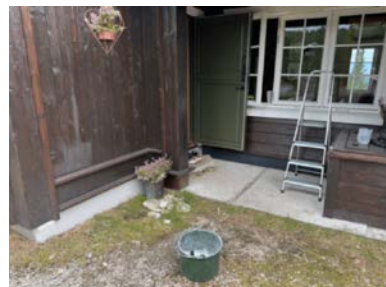
- Det er avvik:

Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med støpt plate på mark. Det bemerkes at det ikke er benyttet isolerte ringmurselementer, noe som kan føre til at kald uteluft kjøler ned betongplaten fra yttervegg og inn og gi økt strømforbruk. Muren er utvendig etterisolert i innhuk ved vaskerom og gang samt i utvendig bod ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig etterisolering av platen bør vurderes der dette mangler.



Uisolert mur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt hvor hytta står på steinfylling og grus. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er etablert varmekabel i utvendig

Tilstandsrapport

vannrør. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

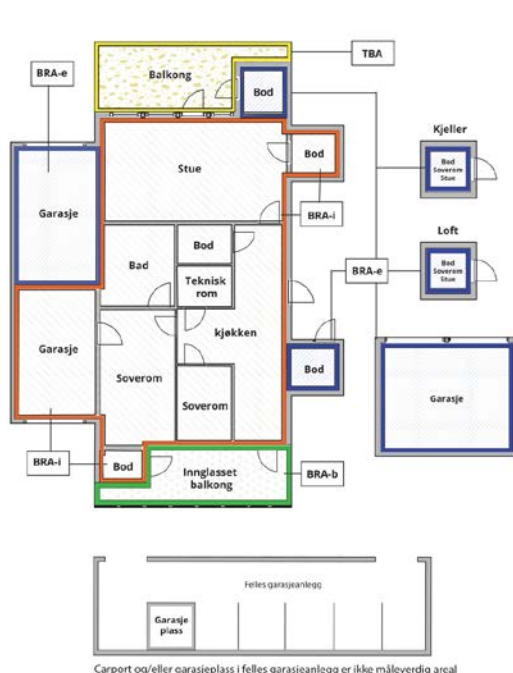
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	128	5		133		2	135
2.Etasje	42			42			42
SUM	170	5				2	177
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Trapperom, Teknisk rom, Soverom, Kott, Soverom 2, Bad, Omklæringsrom, Badstue	Skibod	
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytta er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

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:

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	165	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3429 FOLLDAL	111	21		0	1532.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gruvskrabben 87

Hjemmelshaver

Müller Kristian Hjelmsø

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.05.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	19.06.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

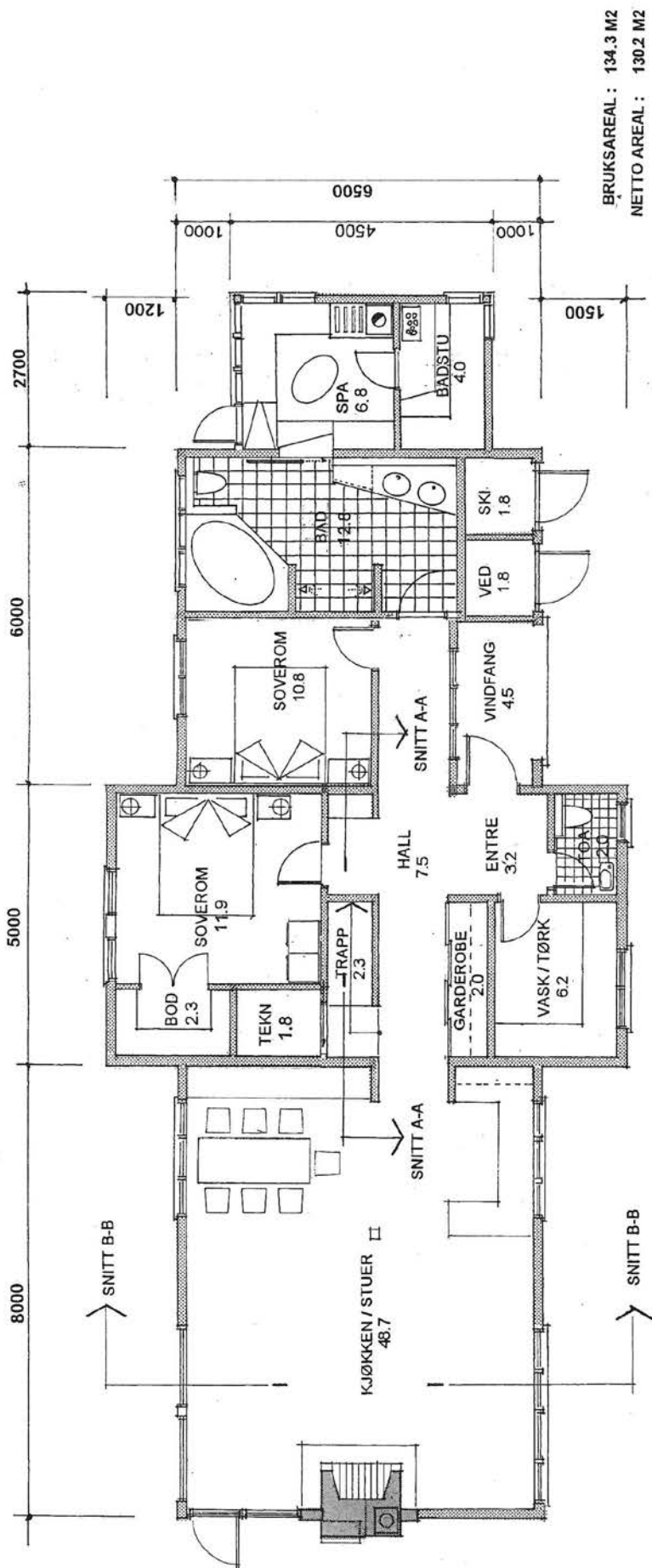
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE1118>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDLEGG E 1



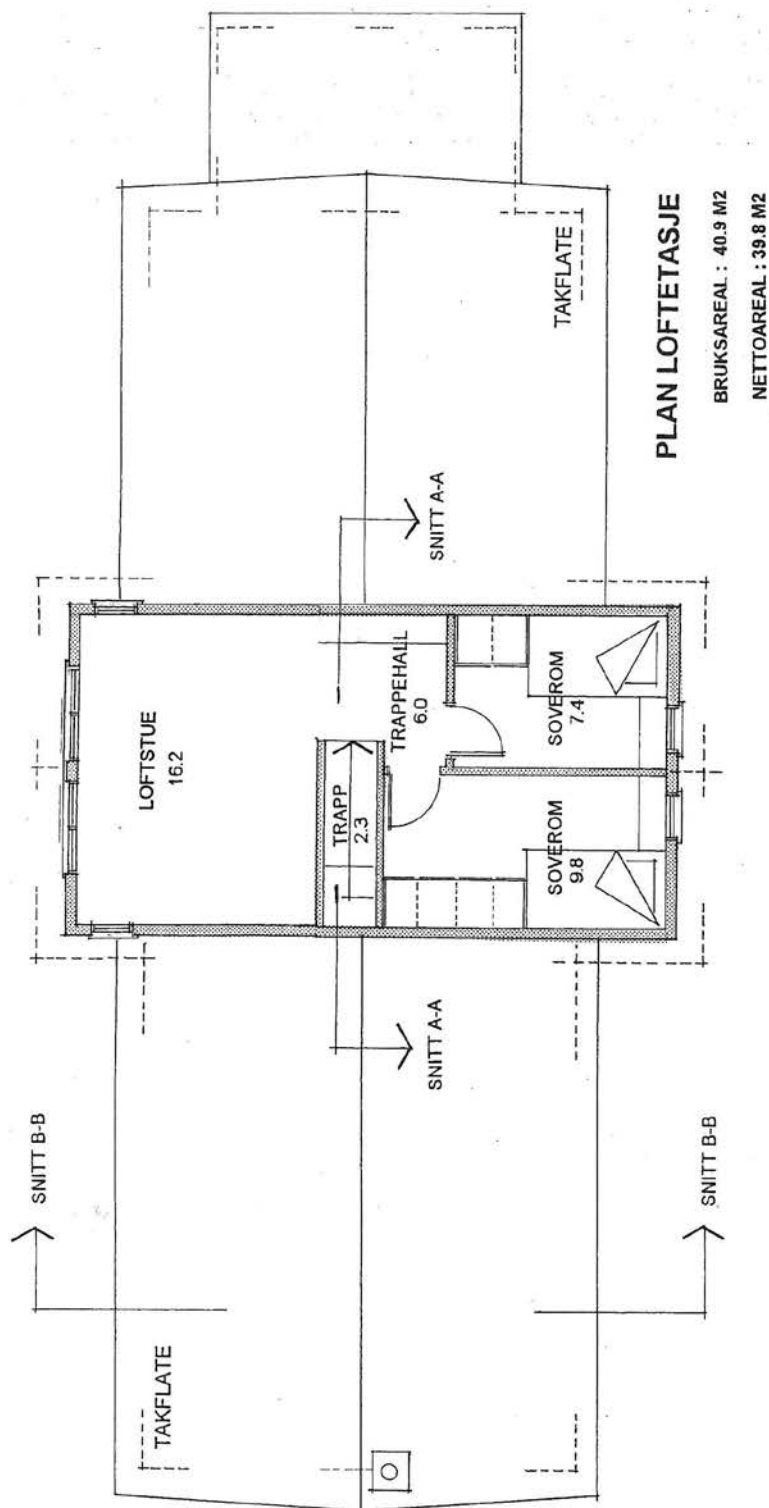
PLAN 1. ETASJE

REVIDERT 06.04.2006

HYTTE FOR KRISTIAN MÜLLER
 RONDESYN HYTTEFELT G.NR. 111 BR.NR. 1
 FOLLDAL KOMMUNE

PLAN 1. ETASJE

MALESTOKK 1:100 DATO 02.05.2005
 ARKITEKT OTTAR BERGLI TORS VEI 70
 3472 BØDALEN TLF. 31 26 33 08



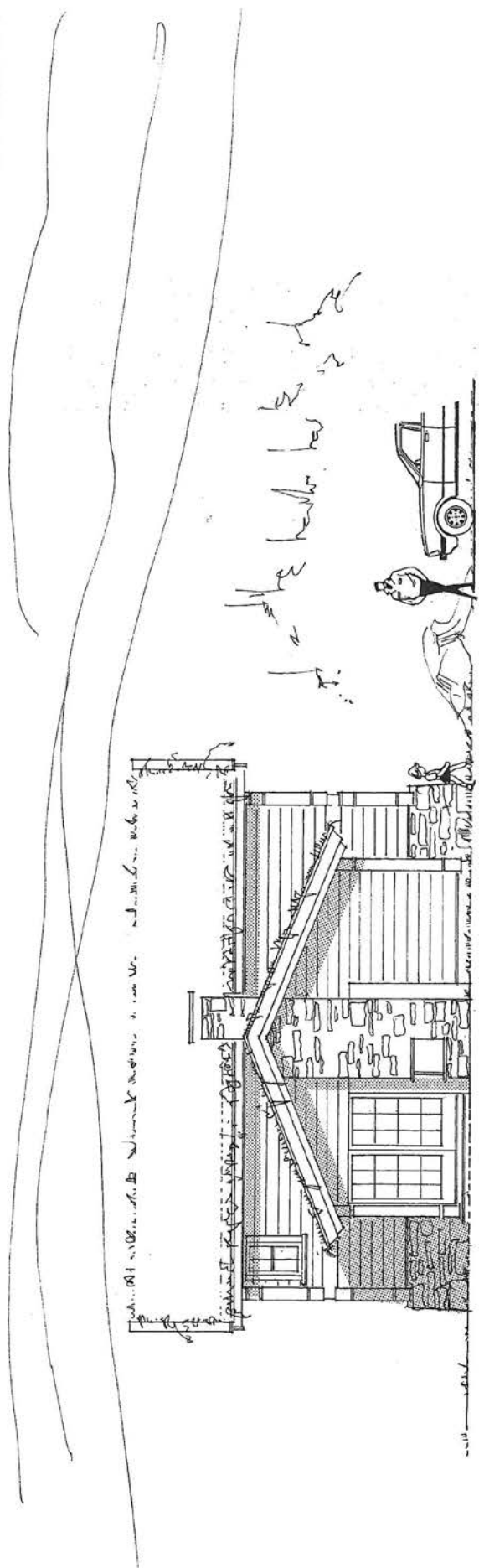
REVIDERT 06.04.2006

HYTTE FOR KRISTIAN MÜLLER
RONDESYN HYTTEFELT G.NR. 111 BR.NR.1
FOLLDAL KOMMUNE

PLAN LOFTETASJE

MALESTOKK 1:100 DATO 02.05.2005
ARKITEKT OTTAR BERGLI TORS Vei 70
3472 BØDØLEN TLF. 31 28 33 08

VEDLEGG E 5

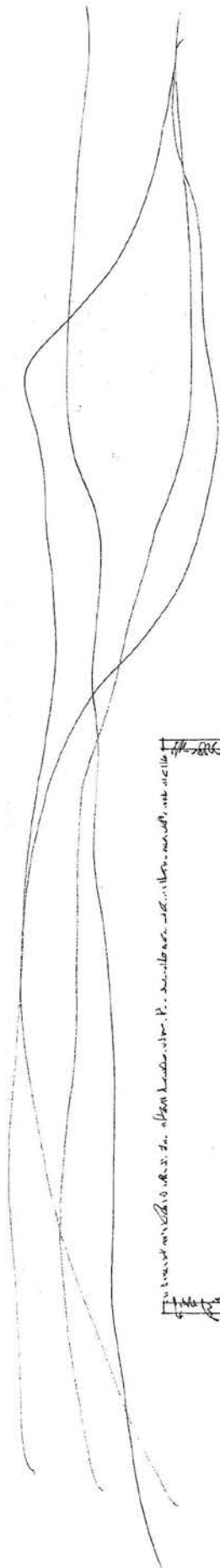


FASADE ØST

REVIDERT 06.04.2006

HYTTE FOR KRISTIAN MÜLLER
 RONDESYN HYTTEFELT G.NR. 111 BR.NR.1
 FOLLDAL KOMMUNE
FASADE ØST

MALESTOKK 1:100 DATO 02.05.2005
 ARKITEKT OTTAR BERGLI TORS VEI 70
 3472 BØDALEN TLF. 31 28 33 08



FASADE VEST

REVIDERT 06.04.2006

HYTTE FOR KRISTIAN MÜLLER
 RONDESYN HYTTEFELT G.NR. 111 BR.NR.1
 FOLLDAL KOMMUNE
FASADE VEST

MALESTOKK 1:100 DATO 02.05.2005
 ARKITEKT OTTAR BERGLI TORS VEI 70
 3472 BØDALEN TLF. 31 28 33 08



Kristian Müller
Anthon Walles vei 25

1337 SANDVIKA

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato:</i>
05/522-4	183/11	BYGG 111/21	Odd Roar Hovde		12.01.2011

FERDIGATTEST FOR FRITIDSBOLIG PÅ 111/21

Igangsettingstillatelse er gitt 18.07.06.

Gjelder: Oppføring av fritidsbolig
Byggested: Gnr. 111, bnr. 21 – Tomt nr.5 i Rondesyn hyttfelt
Bygningsnr.: 24485609
Ansvarlig søker: Arkitekt Ottar Bergli
Tiltakshaver: Kristian Müller

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Odd Roar Hovde
avd.ingeniør

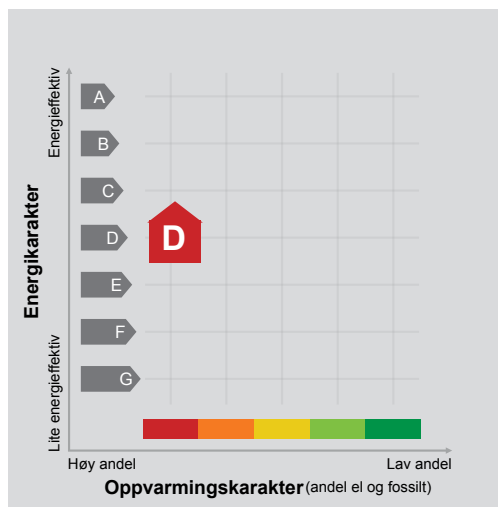
Kopi:
Arkitekt Ottar Bergli, Tors vei 70, 3472 BØDALEN

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939885684
2580 FOLLDAL	Nyberg	62 49 10 00	62 49 05 68	Bankgiro: 1895.07.00072
	E-post: postmottak@folldal.kommune.no			

ENERGIATTEST



Adresse	Gruvskrabben 87
Postnummer	2580
Sted	FOLLDAL
Kommunenavn	Folldal
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24485609
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150940
Dato	04.08.2025



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

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

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

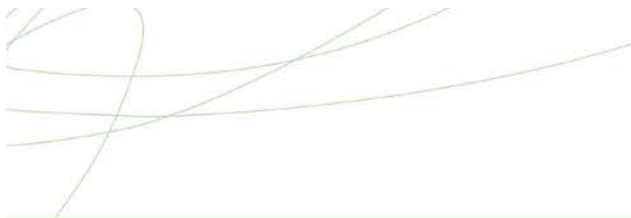
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 14 554 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 567 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 175
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelapp. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelapp vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

For matrikkelenhet:Kommune: **3429 - FOLLDAL**Gårdsnummer: **111**Bruksnummer: **21**

Utskriftsdato / klokkeslett: 16.05.2025 kl. 08:12

Produsert av: Synnøve Kjønsberg - 3439 Follidal

Attestert av: Follidal kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

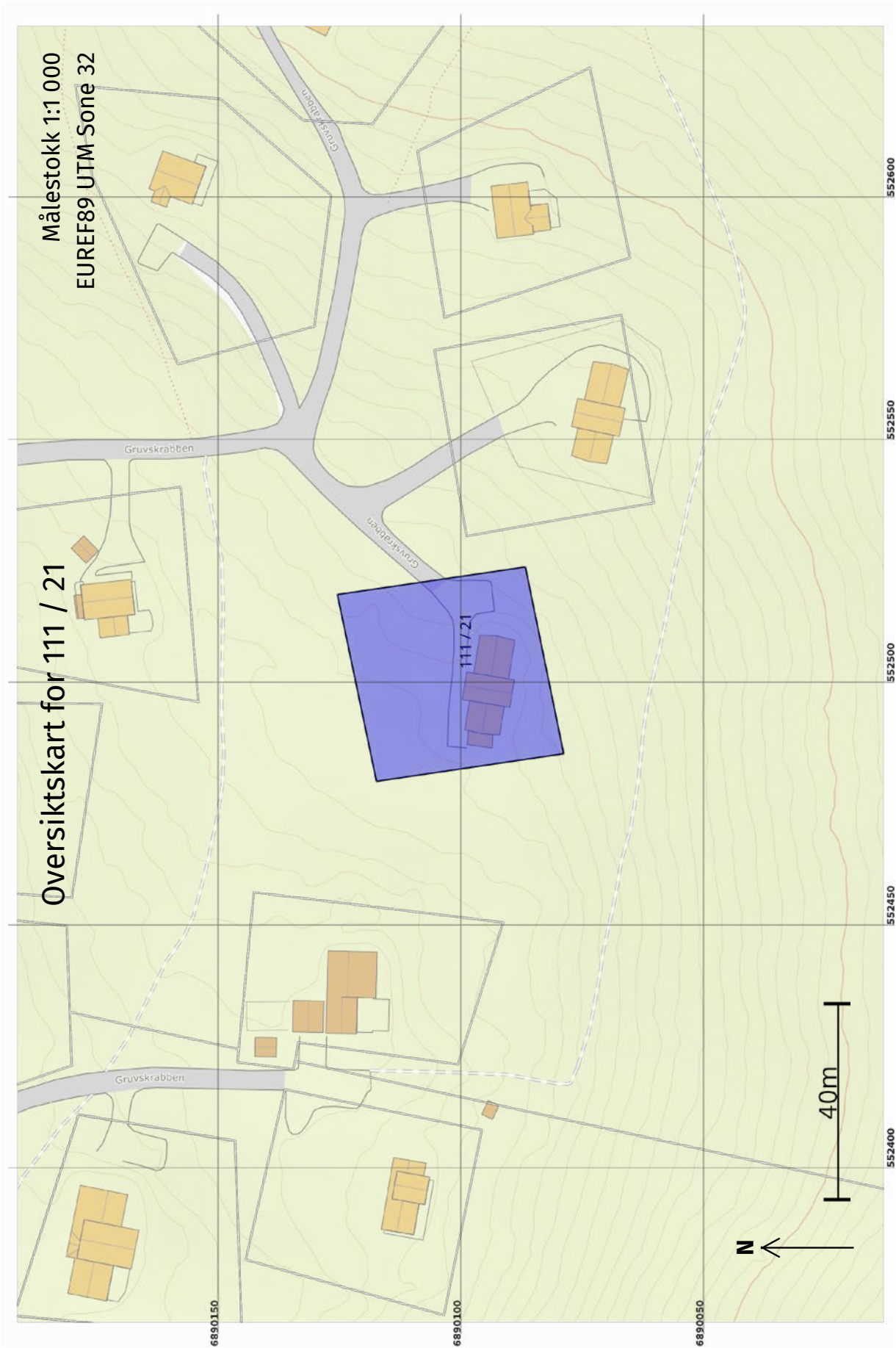
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler 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.

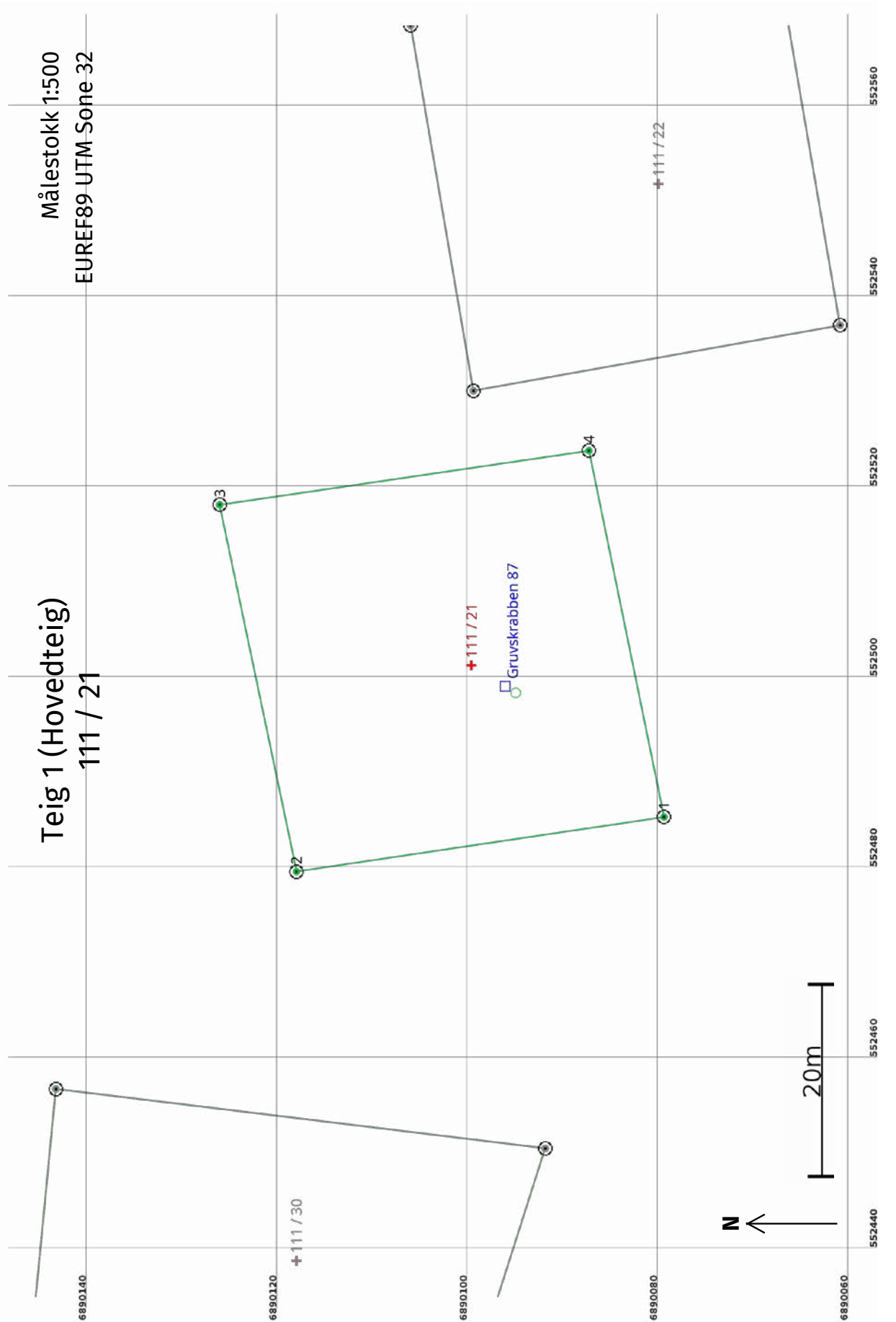
For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		Tomt nr. 5							
Etableringsdato:		13.01.2005							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 111 / 21		1 532,9 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		211083	MÜLLER KRISTIAN HJELMSØ		GAMLEVEIEN 118 1350 LOMMEDALEN	1 / 1			
Oversikt over teiger									
(EUREF89 UTM Sone 32)									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6890100	552501		1 532,9 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
							Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til: Omnummerert fra:	3429 - 111/21 0439 - 111/21	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			13.01.2005						POB
Kart- og delingsforretning			M 1055				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
							Avgiver	0439 - 111/1	-1 534
							Mottaker	0439 - 111/21	1 534
16.05.2025 08:12							Matrikkelbrev for 3429 - 111 / 21		Side 2 av 6

Adresser					Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
	Gruvskrabben	2005	87			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6890096	552499		
					Grunnkrets	0106 Nordre Kirkekrets
					Stemmekrets:	1 FOLLDAL
					Kirkesokn:	03050601 Follidal
					Postnr.område:	2580 FOLLDAL
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	24 485 609	Bebyggd areal:	137	Ant. boliger:	1
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	169	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
	Nord: 6890095 Øst: 552498	Bruksareal totalt:	169		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0		
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming				





Areal og koordinater

Areal: 1 532,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6890100 Øst: 552501

Grensepunkt / Grenselinje

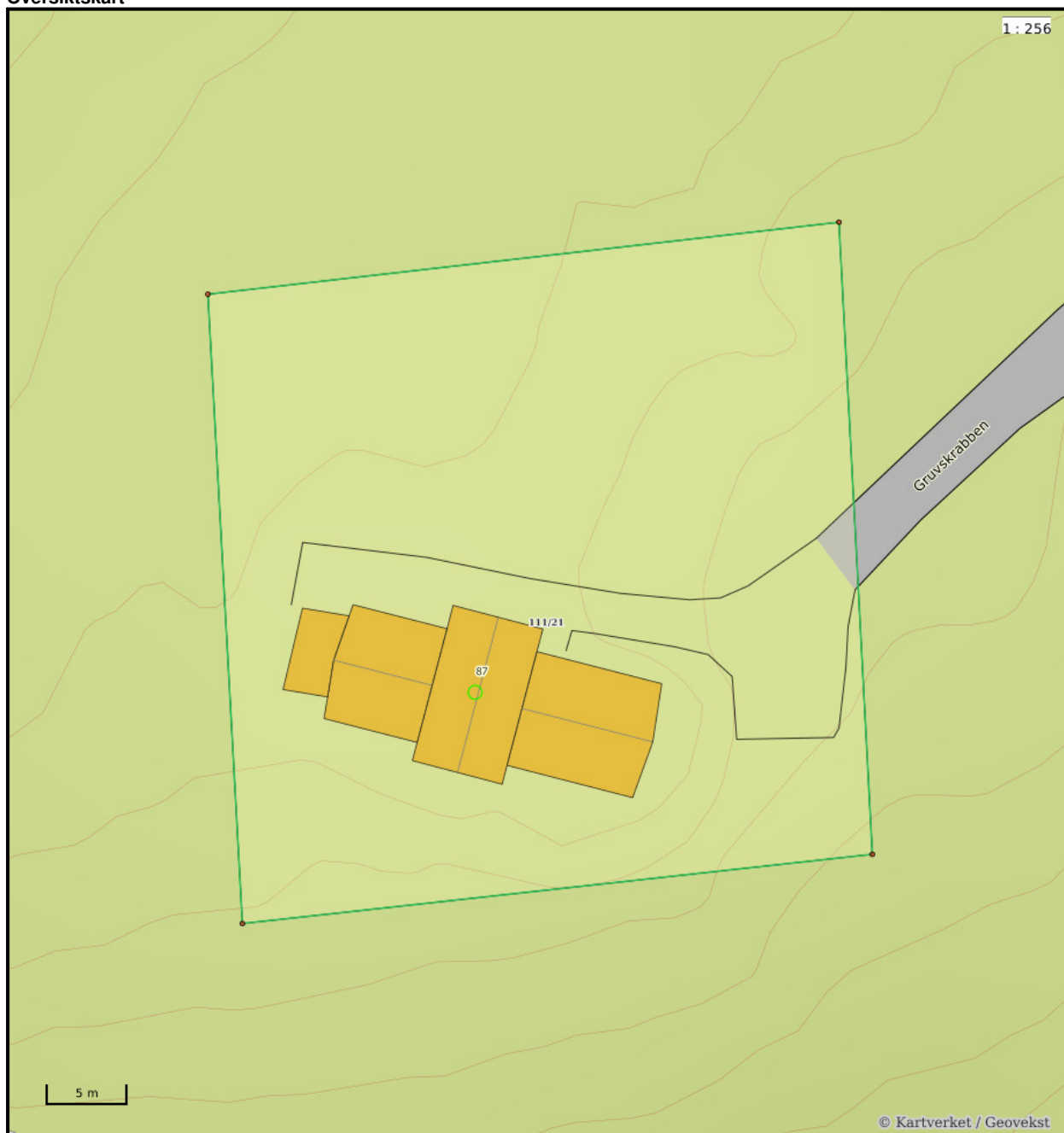
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6890079,72	552485,17	39,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	13
2	6890118,30	552479,44		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		
3	6890126,36	552517,93	39,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	13
4	6890087,60	552523,61	39,17	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	13
			39,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Folldal KNR 3429 - GNR 111 / BNR 21 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

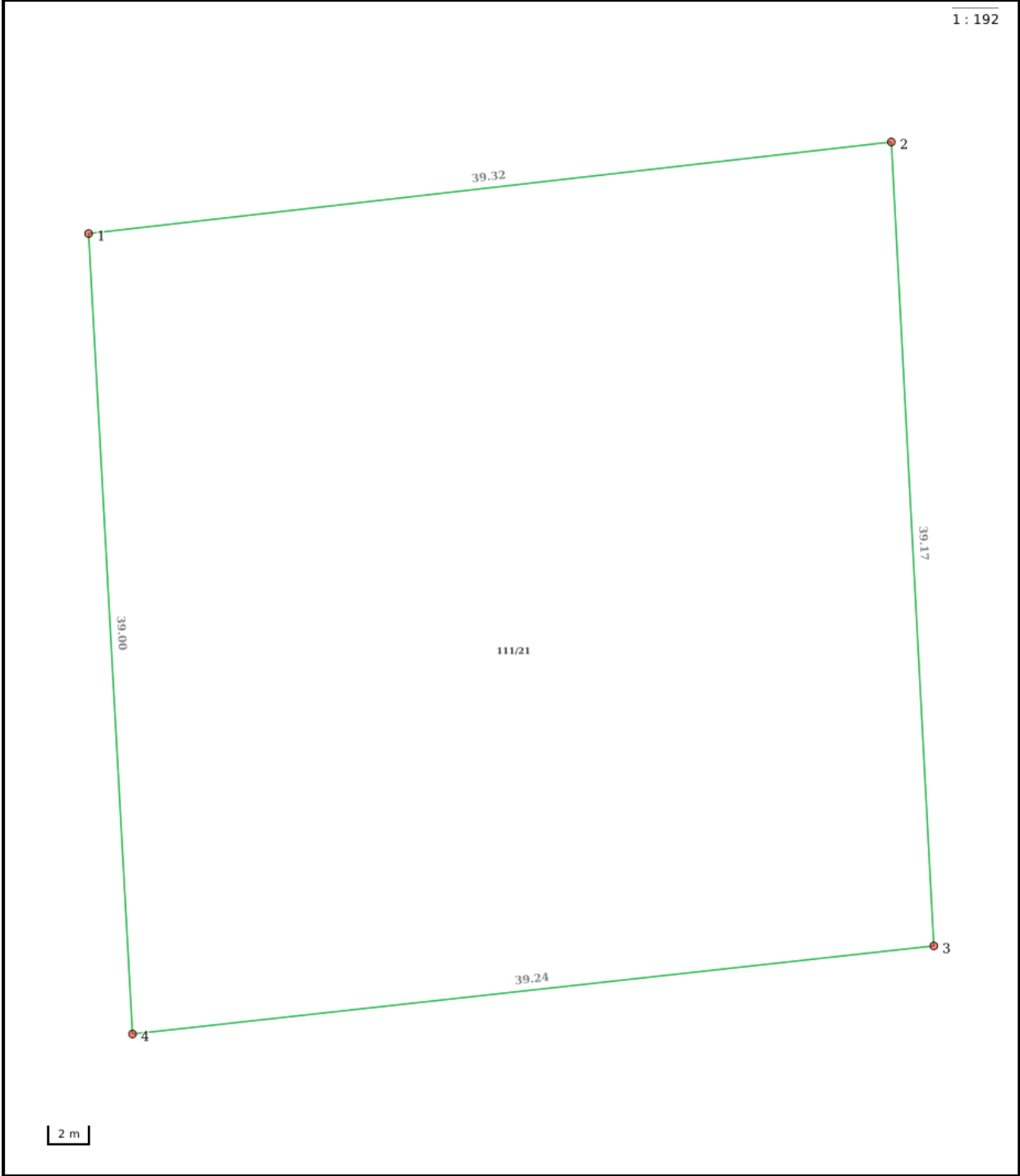
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

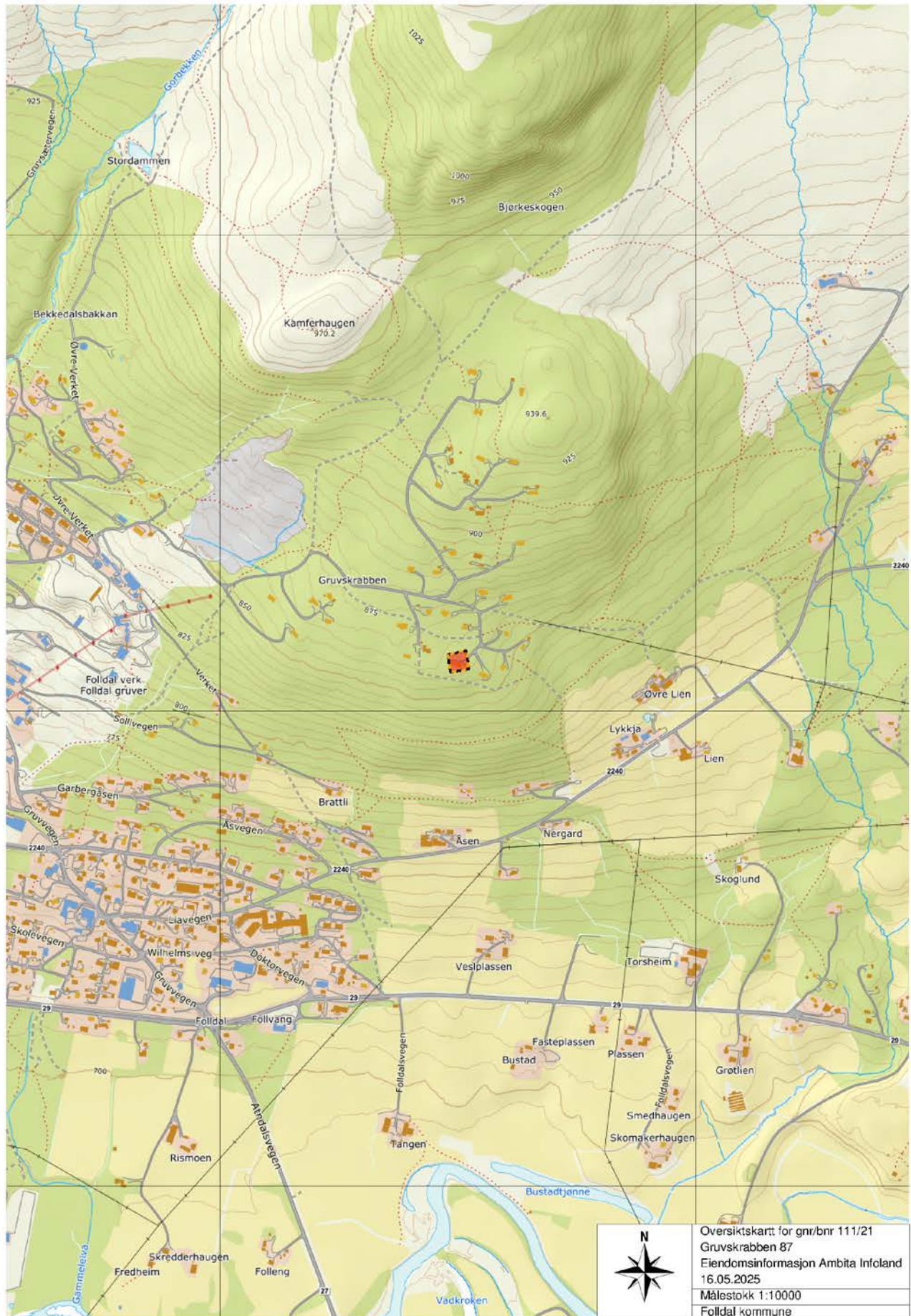
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

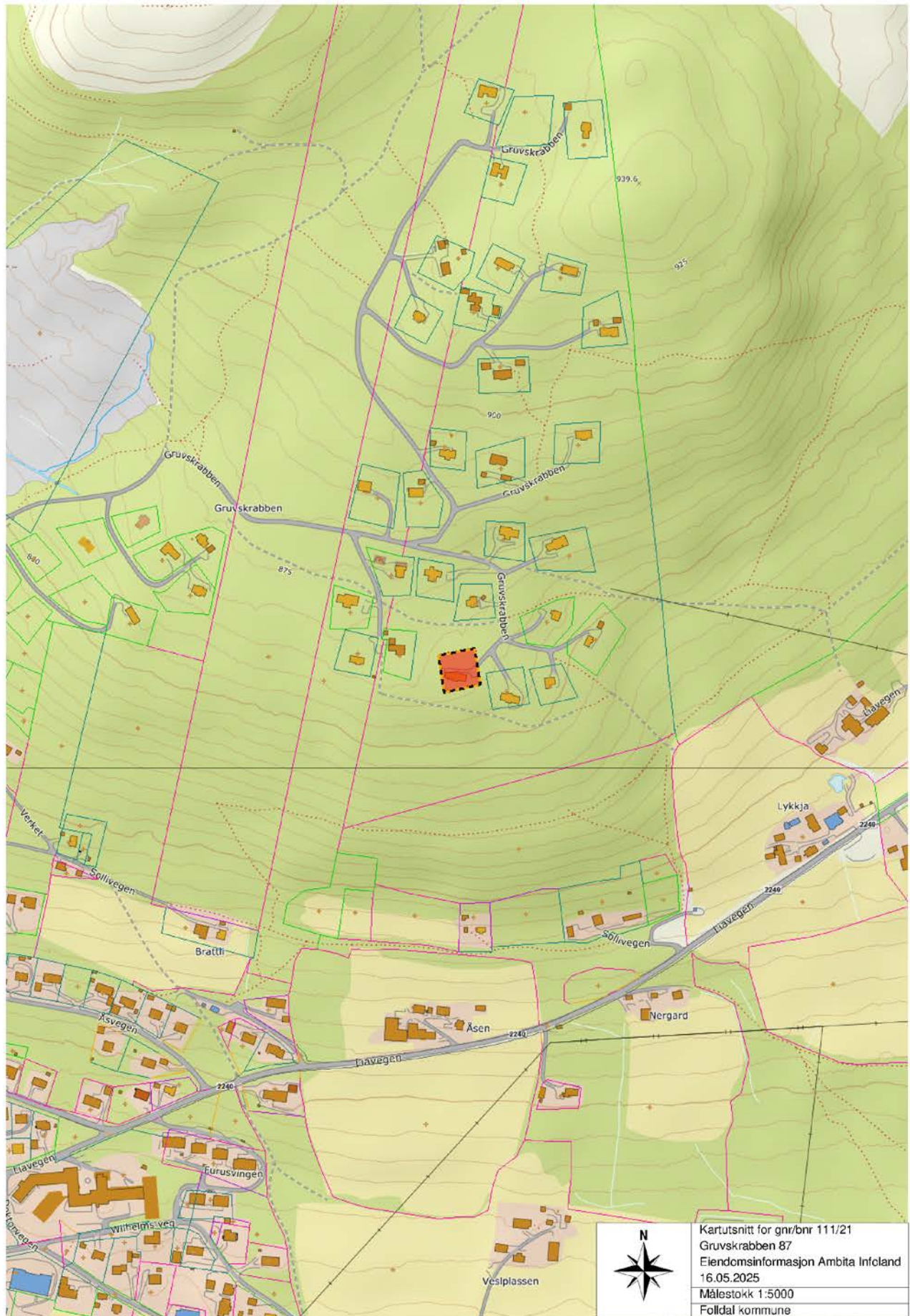
Areal og koordinater**Areal:** 1 532,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 890 118,30	552 479,44	39,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 890 126,36	552 517,93	39,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 890 087,60	552 523,61	39,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 890 079,72	552 485,17	39,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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





[illegible]

REGULERINGSPLAN FOR RONDESYN HYTTEFELT G.NR./B.NR.: 111/1, 112/1 OG 113/1 I FOLLDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret i Folldal 27. mai 2004, sak 35/04

Reguleringsformål:

Reguleringsplanen for Rondesyn hyttefelt viser områder med disse reguleringsformålene:

PBL § 25.1	Byggeområde Hytter/Fritidsboliger
PBL § 25.4	Friområde Skiløyper/turveger
PBL § 25.5	Fareområde Høyspenning / jordkabel
PBL § 25.6	Spesialområde Vann, avløp og strøm. Felles atkomstveg. Friluftsområde. Bevaring

Reguleringsbestemmelser nr 1 – 29 er gitt ihht. plan- og bygningslovens § 26.

PBL § 25.1 Byggeområde
Hytter/Fritidsboliger



Sist skrevet ut 25.05.2005 14:33:00

1. På område regulert til hytter/fritidsboliger kan det føres opp til sammen 3 bygg, hytte, uthus og anneks. Maksimal tomteutnyttingsgrad (TU) er 15% pr tomt. Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 180 m². Uthus og anneks kan, maksimalt hver for seg, måle (BRA) 40 m².
2. Stikke med tomtenummer er plassert i terrenget på hver tomt. Denne skal stå innenfor hovedhyttas yttervegger.
3. Ved plassering av flere bygg på tomta, skal de stå så nær hverandre at de utgjør en enhet. Seinere fradeling til egne tomteenheter er ikke tillatt.
4. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet og nabobygninger. Det er forbudt å bruke farger som ligger langt unna jordfargespekteret.
5. Bygg skal ha 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. Valma tak er ikke tillatt. Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.
6. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 meter. Høyeste tillatte bygning kan være 1 1/2 etasje av typen ramloft eller "kaffekvernhus", maksimal gesims-/mønehøyde henholdsvis 2,85/6,5 m over grunnmur.
7. Fritidsboligene skal kobles til fellesanlegg for vann, avløp og strøm. Uthus og anneks kreves ikke tilkoblet vann, avløp og strøm. Uthus og anneks skal da ikke ha noen form for vann og avløp.
8. 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 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.
9. 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.
10. Flaggstang kan ikke settes opp.
11. Varmekabler er ikke tillatt utenfor bygning.
12. Søknad om byggetillatelse skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler. Søknad om byggetillatelse skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrøp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer). Bygningers plassering og form skal

tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

Slik plan skal være i målestokk 1 : 1000, eller 1 : 500 eller 1 : 200 og skal vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn.

PBL § 26 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før fradeling av tomter tillates skal følgende være opparbeidet:

13. Høyspentlinje skal være gravd ned.
14. Elektrisitet til der tomta ligger.
15. Vann og avløp til der tomta ligger.
16. Veg til der tomta ligger.
17. Interne trafikkområder.
18. Interne friområder, sti- løypetraseer og fellesområder er sikret opparbeidelse.

PBL § 25.4

Friområde

Skiløyper

Turveg

19. Skiløyper og turveger skal ikke bebygges, eller ferdselen hindres på noen måte.

PBL § 25.5

Fareområde

Høyspenning / jordkabel

20. Høyspentlinje skal graves ned i sin helhet gjennom planområdet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter på hver side av kabelgrøfta.

PBL § 25.6

Spesialområde

Vann, avløp og strøm.

Felles atkomstveger.

Friluftsområde.

Bevaring

Vann, avløp, strøm

21. Rondesyn hyttefelt skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett og hyttene må være tilkoblet dette før de kan tas i bruk. Felles vann-, avløp og strømforsyning skal føres fram til egne koblingspunkter for alle hyttene. Fritidsboligene skal kobles til fellesanlegg for vann, avløp og strøm. Uthus og anneks kreves ikke tilkoblet vann, avløp og strøm. Uthus og anneks skal da ikke ha noen form for vann og avløp.
22. Strømkablene skal graves ned.
23. Grøftetraseene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget, og skal såes til og gjødsles umiddelbart etter anleggsavslutning.

Felles atkomstveger

24. Inn i feltet fra Folldal Verk skal det bygges atkomstveger med kjørebredde på 3,5 m. Bæreevnen skal tilsvare skogsbilveg KI III.
25. Alle tomtene skal ha egen atkomstveg inn til tomtegrensa.
26. Vegskråninger og skjæringer skal planeres, gjødsles og tilsås umiddelbart etter anleggsavslutning.

Friluftsområde

27. Arealet mellom tomtene og vegene reguleres til friluftsområder, hvor allmennheten har fri tilgang til lek og friluftsliv.
28. Det kan ikke settes opp bygg eller anlegg i dette området.
29. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde, og det skal fortsatt drives landbruksdrift i området. Bunnvegetasjon skal ikke fjernes. Terrenginngrep skal minimaliseres. Skogen skal drives etter bestemmelsene om vernskog.

Bevaring

30. Det skal ikke oppføres bygninger i bevaringsområdet. Veg kan krysse området.
31. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Vedtekter for Gruvskrabben veglag

Revidert 01.02.2025

§1. VEGEN

Gruvskrabben veglag, heretter kalt veglaget, omfatter følgende veg i Folldal
Kommune: Vegen med navn Gruvskrabben med sideveier, som tar til der kommunal
veg slutter i krysset nord-vest for Gruvkroa. Vegen går fram til eiendomsgrensen til
hver hytte/boligtomt som sokner til vegen.

Vegen er vist på jordskiftekart, jf. Dok. 1125 i jordskiftesak 18-128372REN-JTYN
GRUVSKRABBEN.

Vegens kjørebane skal være minst 3,5 m med bæreevne tilsvarende skogsbilveg kl. 3.
Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjøringstopp pluss tre meter.
Møteplasser, snuplasser, felles parkeringsplasser og areal for skilting, postkassestativ
og strøkasser inngår i vegområdet.

§2. FORMÅL

Veglaget skal forvalte eierskapet og sørge for å opprettholde standarden på vegen
ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for vinterdrift av vegen. Vegen er
helårsveg og skal være vinterbrøytet.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.
Vegen skal tjene medeierne interesser som adkomst til eiendommene.

Vegen kan stenges for allmenn ferdsel. Eiere av eiendom som ligger innenfor
dekningsområdet til vegen og ikke er medeiere i veglaget, skal ha rett til å bruke
vegen mot betaling for bruken.

§3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset
ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§4. EIERSKAP OG RÅDIGHET OVER VEIEN

Vegen eies og disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og
rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§5. MEDEIERE

§5.1. *Medeiere, andeler*

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Alle gnr./bnr. er i Folldal
kommune. Kolonneoverskrift B/F angir om eiendommen er bolig (B) eller

fritidseiendom (F)

GNR./BNR.	EIER, PR.28.03.2024	B/F	ANDEL
Gnr. 111 bnr. 1	Hagerup-Jensen, Maria		0,1
Gnr. 111 bnr. 18	Rudi, Kari og Per Gunnar	F	1
Gnr. 111 bnr. 19	Strugstad, Elisabeth	F	1
Gnr. 111 bnr. 20	Antonsen, Jan Carlo	B	2
Gnr. 111 bnr. 21	Müller, Kristian Hjelmso	F	1
Gnr. 111 bnr. 22	Onarheim, Stein og Stien, Mildrid	F	1
Gnr. 111 bnr. 23	Engvik, Ane Karine og Knudsen, Sissel Strand	F	1
Gnr. 111 bnr. 24	Lindstad, Åge Marvin og Moen, Beate	B	2
Gnr. 111 bnr. 25	Braathen, Mari Belgum og Øystein	F	1
Gnr. 111 bnr. 26	Storlien, Inger Lise	F	1
Gnr. 111 bnr. 27	Knudsen, Vegard	F	1
Gnr. 111 bnr. 28	Brandvik, Kurth Roger Bjørge	B	2
Gnr. 111 bnr. 29	Jensen, Monika Strømmen og Tom	F	1
Gnr. 111 bnr. 30	Arnesen, Ole-Christian	B	2
Gnr. 111 bnr. 31	Kristoffersen, Pål Olav og Borren, Solvor Kristin	F	1
Gnr. 111 bnr. 32	Lyngdal, Anne Synnøve og Arne	F	1
Gnr. 111 bnr. 33	Brønne, Kjersti	F	1
Gnr. 111 bnr. 34	Slettahjell, Oddrun Karin	F	1
Gnr. 111 bnr. 35	Paulsen, Stein Arne	F	1
Gnr. 111 bnr. 36	Moen, Bjørn Arve og Anita Smalø	F	1
Gnr. 111 bnr. 37	Otterlei, Svein	F	1
Gnr. 111 bnr. 38	Grinden, Siw og Tungard, Odd Christer	F	1
Gnr. 111 bnr. 39	Rydheim, Rita og Hjellseth, Bjørn Ivar	F	1
Gnr. 112 bnr. 1	Åsen, Åsmund Magne		0,1
Gnr. 113 bnr. 1	Plassen, Steinar		0,1
Gnr. 113 bnr. 28	Kristoffersen, Hanne H og Strypet, Yngve	F	1
Gnr. 113 bnr. 29	Standal, Mari og Vesterhus, Georg Ole	F	1
Gnr. 113 bnr. 30	Nyseter, Silje	F	1
Gnr. 113 bnr. 31	Lie, Therese og Thoresen, Vegard Arne	F	1
Gnr. 113 bnr. 32	Ludvigsen, Reidar	F	1
Gnr. 113 bnr. 33	Berger, Ole Peter og Anne Lise	F	1
Gnr. 113 bnr. 34	Øvrum, Kari Lisbeth	B	2
Gnr. 115 bnr. 2	Folldal kommune		0,1
Gnr. 115 bnr. 98	Rustad, Målfrid og Downing, Keith Linn	F	1
Gnr. 115 bnr. 134	Klüwer, Tone Christine og Kristoffersen, Unni Nyheim	B	0,8
Gnr. 115 bnr. 147	Nærings og Fiskeridepartementet		0,1
Gnr. 115 bnr. 161, 165	Stiftelsen Folldal Gruver		0,4
Gnr. 115 bnr. 163	Andreassen, Audun og Gaute Hjelmbrække	F	0,4
Gnr. 115 bnr. 190	Skimmeli, Hallfrid og Havdal, Lars-Erik	F	1
Gnr. 115 bnr. 192	Wickstrøm, Kristin og Solberg, Thor Kristian	F	1
Gnr. 115 bnr. 191	Haugen, Anne Kathrine Foss og Haugen, Gunnar	F	1
Gnr. 115 bnr. 193	Røstum Thelin, Ingrid og Willy	F	1
Gnr. 115 bnr. 194	Berger, Elisabeth og Leirtun, Øystein	F	1
Sum			42,1

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen - jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§5.2. Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen - jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Ved endring fra fritidseiendom til bolig dobles andelen. Ved endring fra bolig til fritidseiendom halveres andelen. Eiendommens status i matrikkelen skal legges til grunn ved vurdering om en eiendom er fritidseiendom eller boligeiendom.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet har godkjent vegtilknytningen.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden. Se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig.

§6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§6.1. Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars, april eller mai hvert år i Folldal kommune, eventuelt i kombinasjon med videomøte. Årsmøtet kan gjennomføres som fjernmøte/videomøte dersom årsmøtet beslutter dette

enstemmig.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§6.2. Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie skal ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§6.3. Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
 - (2) Velge protokollfører
 - (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
 - (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
 - (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
 - (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
 - (7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
 - (8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg

- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§6.4. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§7. STYRET

§7.1. Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Minst ett av styremedlemmene skal representere medeierne i den delen av Rondeblikk bolig og hyttefelt som sokner til Gruvskrabben.

Det er to vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§7.2. Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

Ved forfall fra et av medlemmene i styret varsles l. vararepresentant. Om

denne ikke kan møte varsles 2. vararepresentant.

§7.3. Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§7.4. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrofter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring- jf. § 16.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.
- (9) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (10) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (11) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (12) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (13) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (14) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (15) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (16) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
- (17) Tegne forsikring for vegen

- (18) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (19) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§11. VELGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13 og 14, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med

tiltaket.

§14. VEGAVGIFTER

§14.1. Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Innføring av bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale eventuell bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§14.2. Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter i utgangspunktet engangsvederlaget. For tomter i Rondeblick bolig- og fritidsområde er engangsvederlaget fastsatt til kr 5 000,- for tomter som har vegtilknytning til Gruvskrabben. For tomter i Rondesyn hyttefelt er engangsvederlaget fastsatt til kr 10.000, -.

Beløpene indeksreguleres etter byggekostnadsindeks for veganlegg (SSB prisindeks 08658) med utgangspunkt i indeksen pr. 01.01.2022.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av den som fradeler eiendommen. Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§16. BRUK AV VEIEN

§16.1. Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den

ansvarlige sørge for opprydding.

§16.2. *Utvidet bruk av vegen*

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet, Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

§16.3. *Regulering av bruk*

Styret kan foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§16.4. *Spesielt om vinterbruk- og drift*

Vegen er en helårsveg og skal vintervedlikeholdes.

§17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres. Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2 (sign.)



Sameiet Gruvskrabben Veglag
orgnr 927901560

**Protokoll fra Årsmøte i Gruvskrabben Veglag
Torsdag 17. april 2025
Folldal gruver**

Til stede:

Representanter for 18 eiendommer var til stede og representerte 21,0 andeler.

1. Velkommen og valg av møteleder.

Arne Lyngdal ble valgt til møteleder.

2. Valg av protokollfører og en person til å underskrive protokollen.

Lasse Kvam Sorgendal ble valgt som protokollfører. Mette Antonsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder og protokollfører.

3. Godkjenning av innkalling, fullmakter og sakliste

Innkalling og fullmakter godkjennes. Sakliste tatt til etterretning.

4. Behandling av årsmelding og revidert regnskap

Årsmelding er tatt til etterretning med fjerning av begrepet «massiv» om skifte av stikkrenner.

Det er en oppfordring fra regnskapsfører og revisor om at medlemmer oppgir fakturanummer og navn ved innbetaling av årsavgift.

Revidert regnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

5. Orientering

a. Rondeblikk

Det er innlemmet 6 nye eiendommer med 0,5 andel hvorav 2 tomter er solgt siden årsmøtet 2024 og fakturert i 2025. Kasserer har indeksregulert priser fra 2022. 4% av innpå kjøp skal krediteres Stiftelsen Folldal Gruver i løpet av 2025.

b. Tiltaksplan for Folldal Gruver

Det gjenstår utbedring av veilegemet og innstallering av varmekabel i stikkrenne, anlegget er planlagt fullført første halvdel av 2025.

Det kom spørsmål om veg/innkjørsel til Rondeblikk hyttefelt. Dette utbedres av entreprenør for utbygging av Rondeblikk hyttefelt.

Orientering ble tatt til etterretning.

 MSA



Sameiet Gruvskrabben Veglag
orgnr 927901560

6. Behandling av styrets forslag til

a. Aktivitetsplan 2025 og 2026

Aktivitetsplan for 2025 og 2026 ble gjennomgått. Forslag fra styret om å avsette 75.000,- til forsterkning og oppgradering av strekningen ved gruveområdet årene 2025-26 ble presentert og drøftet.

Aktivitetsplan med foreslått endring ble godkjent av årsmøtet.

b. Budsjett for 2025 og 2026

Gjennomgått budsjett for 2025 og 2026 ble godkjent med endring om avsetting av 75.000,- til oppgradering av vei langs gruveområdet i perioden 2025-26.

7. Behandling av styrets forslag til veiavgift for 2026

Forslag om at årsavgift for 2026 settes til 2500,- pr. andel. Kontantbeholdning for veilaget vil bli på ca. 65.000,- for 2026.

Forslag til endret årsavgift ble godkjent.

8. Vedtekter

a. Fullmakt til styret for godkjenning av nye medlemmer

Årsmøtet ga sin tilslutning til følgende vedtak:

Årsmøtet gir styret en tidsbegrenset fullmakt (24 måneder, til medio april 2027) til å etablere eierskap for nye eiere og ved eierskifte i allerede fradelte eiendommer/tomter i Rondesyn og Rondeblikk hyttefelt etter dagens reguleringsplaner for områdene.

ty MSA



Sameiet Gruvskrabben Veglag
orgnr 927901560

9. Valg av nye medlemmer til styret

a. Styreleder (2 år)

Anita Smalø Moen (2025-27)

b. 2 styremedlemmer (2 år)

Ole Petter Berger og Reidar Ludvigsen (2025 - 27)

c. 1 vararepresentant (2 år)

Lars Eirik Havdal, Rondeblikk hyttefelt (2025 – 27)

d. 1 internrevisor (2 år)

Jan Antonsen (2025 – 27)

e. 1 leder av valgnemnda

Mari Belgum Braathen (2 år, 2025 – 27)

f. Medlem av valgnemnda (1 år)

Mildrid Stien (2025 – 26)

Årsmøtet ga sin tilslutning til foreslåtte kandidater og disse ble valgt.

Styret for 2025 består av:

Anita Smalø Moen, leder (2025 - 27)

Georg Vesterhus, kasserer (2024 - 26)

Ole Peter Berger, nestleder (2025 - 27)

Reidar Ludvigsen (2025 - 27)

Lasse Kvam Sorgendal, 1. vara (2024 - 26)

Lars Eirik Havdal, 2. vara (2025 - 27)

Intern revisor: (2 år)

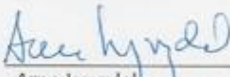
Jan Antonsen (2025 - 27)

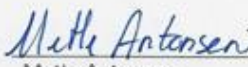
Valgnemnda 2025 består av:

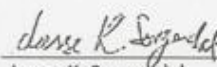
Mari Belgum Braathen (leder) (2025 - 27)

Mildrid Stien (2025 – 26)

Folldal, 17. april 2025


Arne Lyngdal


Mette Antonsen


Lasse K. Sorgendal

Nabolagsprofil

Gruvskrabben 87

Høyde over havet

855 m



Offentlig transport

Folldal rutebilstasjon Linje 181, 861, 870, 996	4 min 2.1 km
Folldal sentrum Linje 181, 870, 996	4 min 2.3 km

Avstand til byer

Lillehammer	2 t 3 min
Trondheim	2 t 47 min

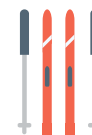
Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Folldal	5 min
Fjellsyn Camping	13 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 403 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Fjellsyn
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

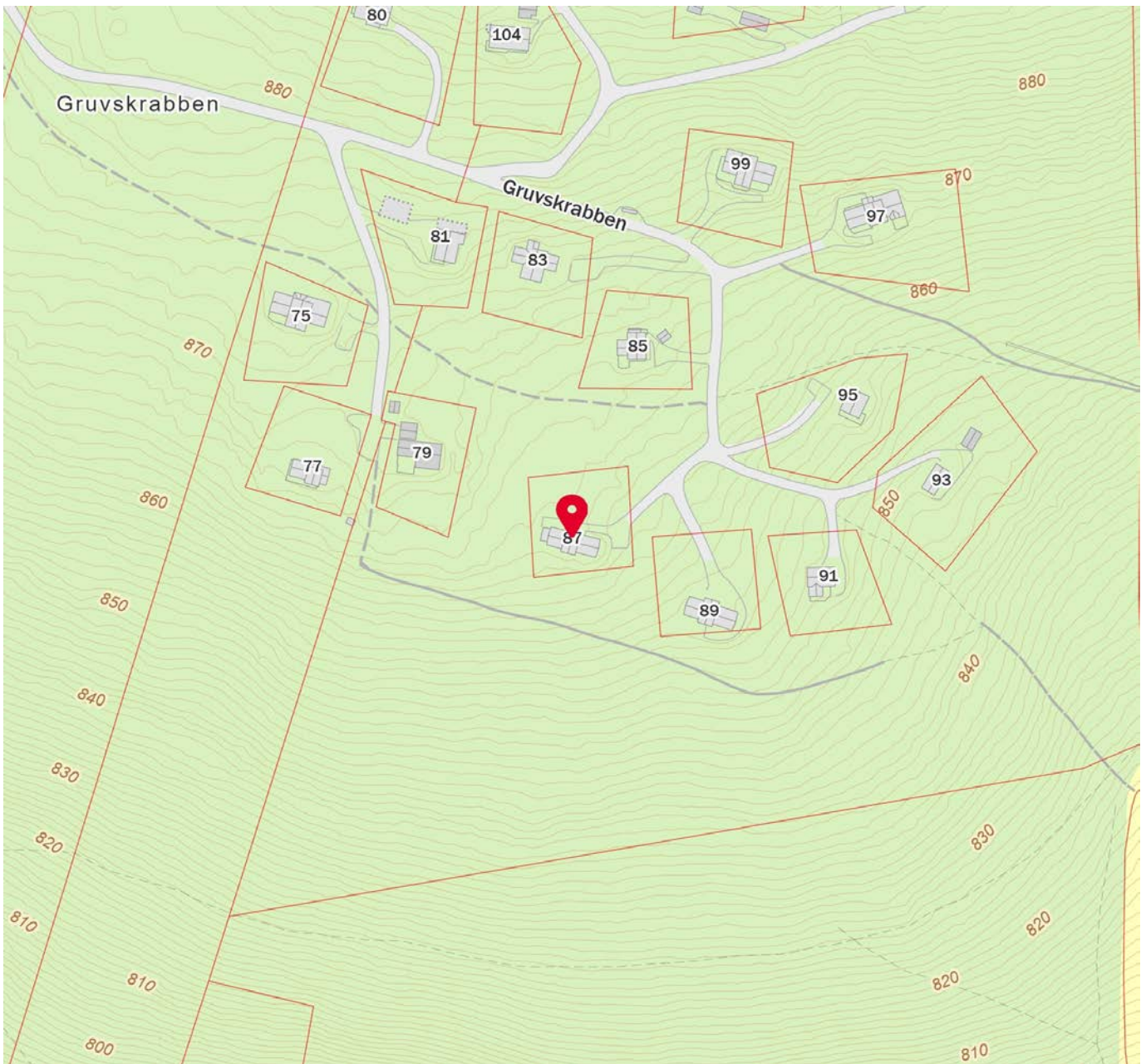
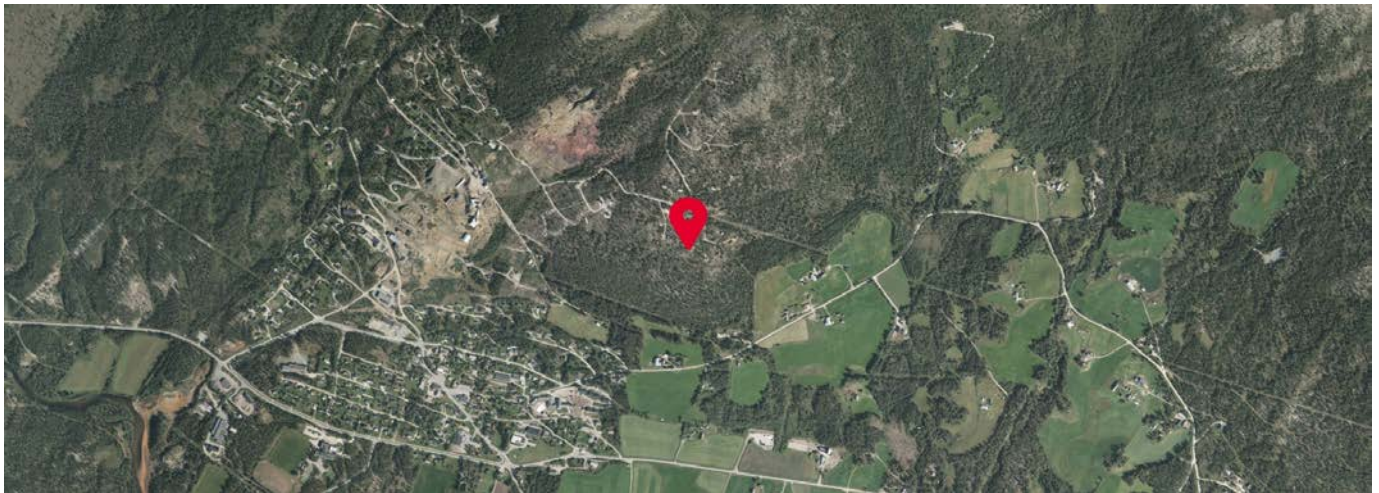
Snøhætta Husky	11 min
Kvistli Islandshester	18 min
Hjerkinn Fjellstue & Fjellridning	25 min

Sport

Aktivitetsanlegg, Verket/Folldal u-skole Ballspill	5 min 2.3 km
Farmen fotballbane Fotball	5 min 2.8 km

Dagligvare

Joker Folldal	5 min
Coop Prix Folldal Post i butikk, PostNord	5 min 2.8 km



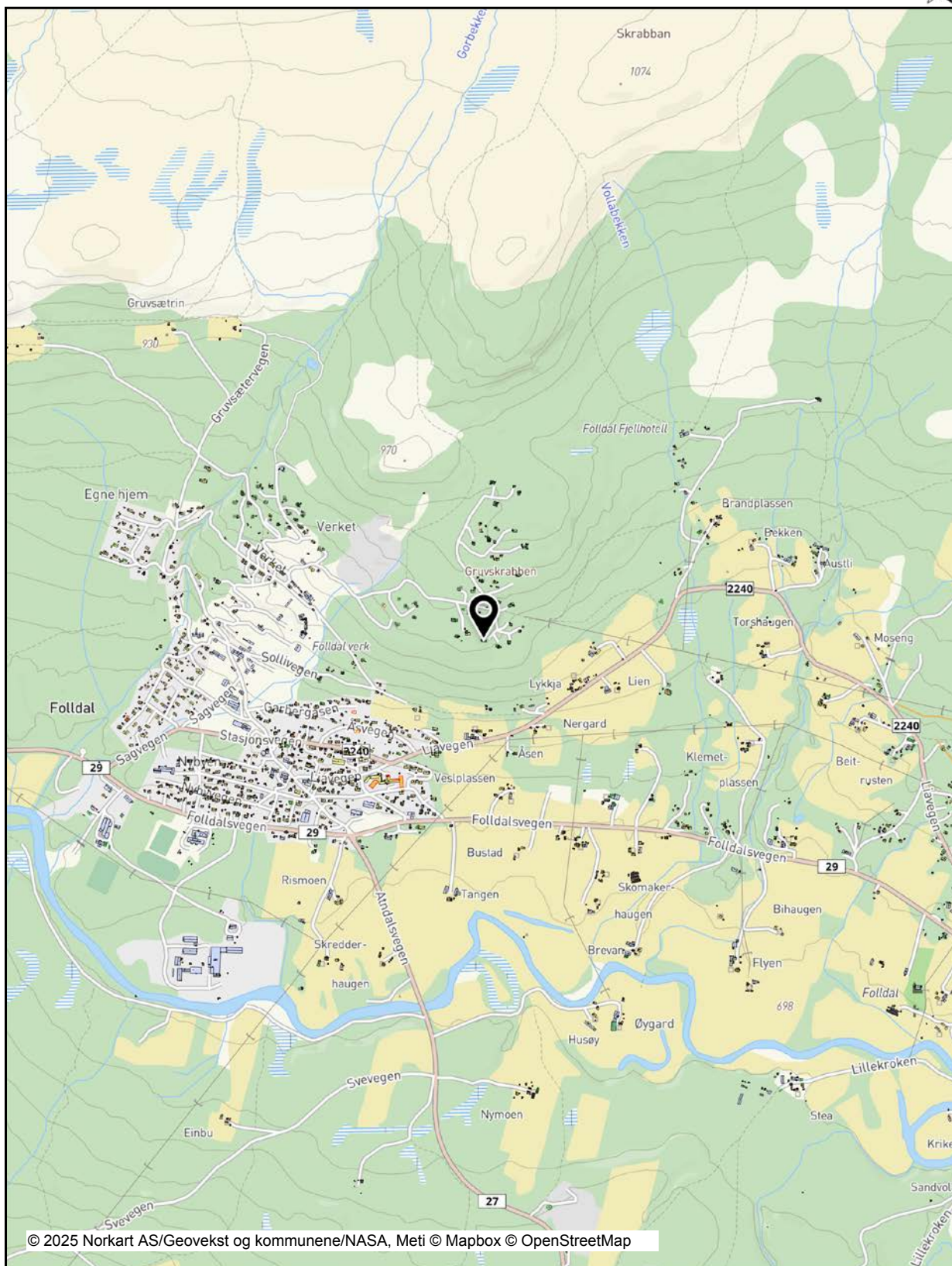


Gruvskrabben 87

Dato: 20.08.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

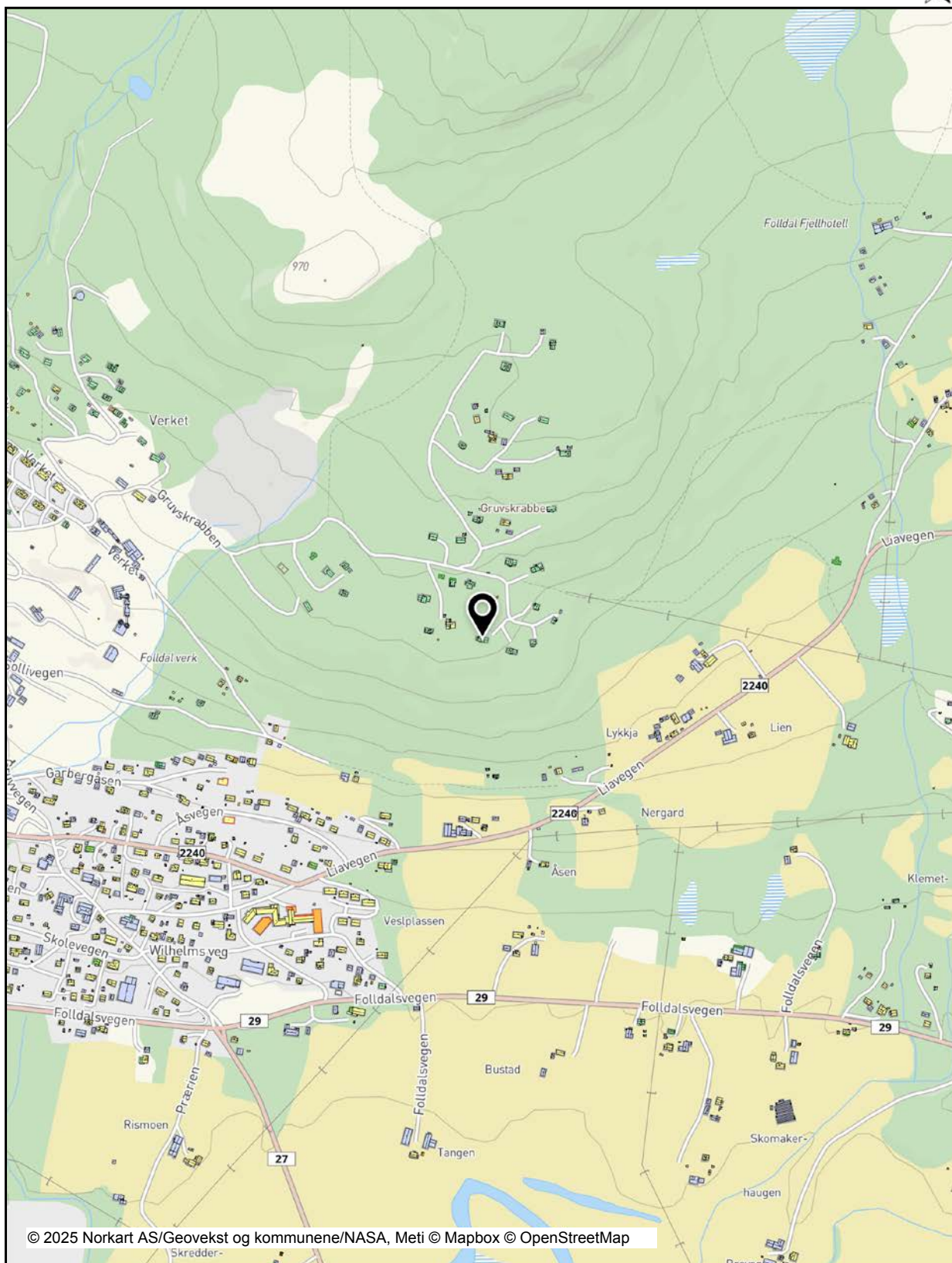


Gruvskrabben 87

Dato: 20.08.2025

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

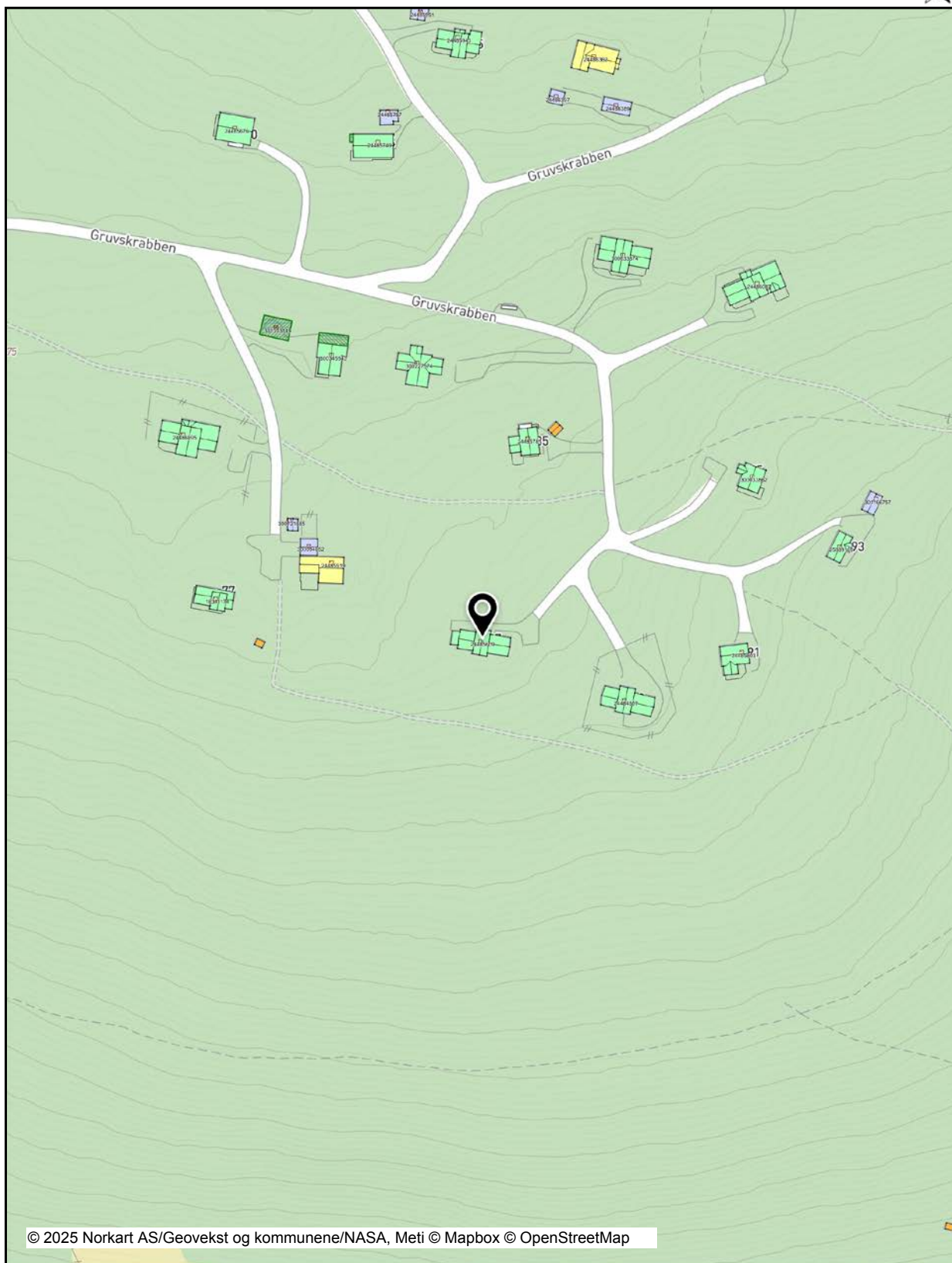


Gruvskrabben 87

Dato: 20.08.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +

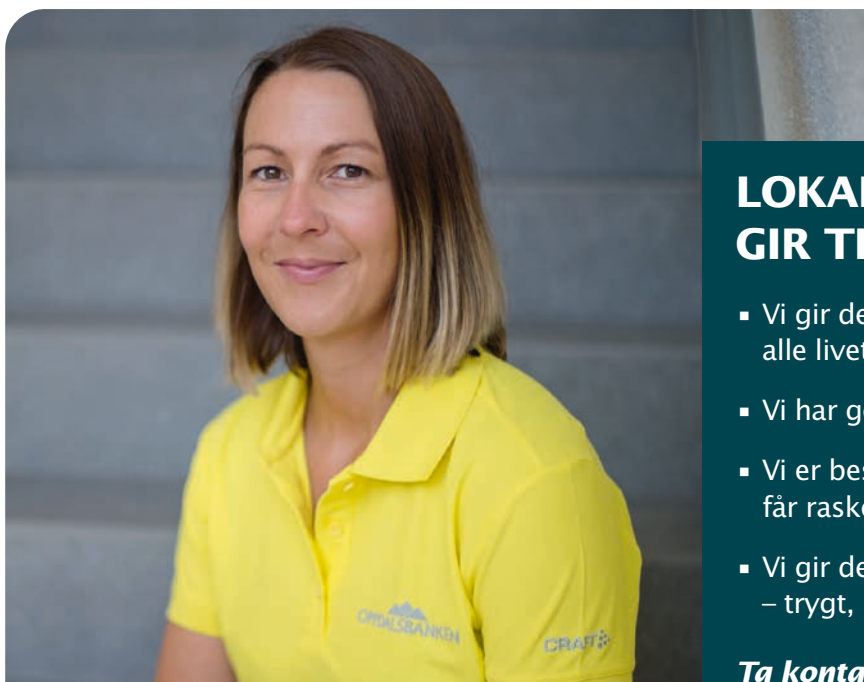


SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Gruvskrabben 87
2580 FOLLDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre