

# PROAKTIV

## Koselig hytte med flott utsikt over Sylan og Skardsfjella

Nærhet til flotte turområder, 3  
soverom, innlagt vann og strøm

NEDRE HANDTJØNNVEGEN 22



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 191, bnr. 1, i Tydal kommune

**Prisantydning:** 1.450.000,-

**Omkostninger:** 54.240,-

**Totalpris:** 1.504.240,-

**Kommunale avgifter:** 1.140,-

**Boligtype:** Hytte

**Eierform:** Selveier

**Tomt:** Festet tomt, punktfeste

**Byggeår:** 1975

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 88 m²

**BRA-i:** 71 m²

**BRA-e:** 17 m²

**TBA:** 32 m²

**Garasje/Parkering:** Vinter: Felles biloppstillingsplass for hyttefeltet, ca. 500 meter fra eiendommen. Sommer: Liten parkeringsplass langs veien ca. 50 meter fra eiendommen. Les mer på side 12.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje G.

# INNHold

|                        |                  |                |                     |
|------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 2                      | 5                | 6              | 10                  |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Nærområdet     | Intervju med selger |
| 12                     | 20               | 36             | 38                  |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon   |
| 43                     | 105              | 107            |                     |
| Vedlegg                | Budskjema        | Kontorets side |                     |



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Aurora Marie Fredriksen**



**Aurora Marie Fredriksen**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 482 93 929  
**E-post:** aurora@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Moholt  
**Telefon:** 73 20 26 50  
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 912 437 493

# HYTTEDRØM I STUGUDAL

Koselig hytte ved Handtjønna | Flott utsikt over Sylan og Skardsfjella | Innlagt vann og strøm | 3 soverom

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Nedre Handtjønnevegen 22. Hytta ligger i et etablert hyttefelt ved Handtjønna, og herfra nyter man flott utsikt over Handtjønna, Sylan og Skardsfjella.

Hytta ligger med nærhet til fantastiske turområder, både sommer og vinter, og dette gir perfekte rammer for herlige naturopplevelser.

- Hyttas fremste kvaliteter:
- Eiendommen er tilkoblet strøm, privat vann og avløp via gråvannstank. Utedo.
  - Tre soverom med til sammen åtte sengeplasser.
  - Koselig stue med vedovn og nydelig utsikt.
  - Kjøkken med malt finert innredning i åpen løsning med stuen.
  - Alle vinduer ble skiftet i 2016 til Rørosvinduer.
  - Flott uteområde med terrasse på 32 kvm.
  - Uthus med bod, utedo og et isolert rom.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Aurora Marie Fredriksen**



# STUGUDAL

*Kommune: Tydal / Område: Stugudalen*

Er du ute etter rekreasjon og et sted å lade opp batteriene i helger, ferier og helligdager, vil denne hytta kunne være en ypperlig mulighet.

**Beliggenhet**

Velkommen til Nedre Handtjønnvegen 22! Her kan man sommer som vinter nyte godt av naturen med enkel adkomst til turterreng, fiskemuligheter, preparerte skiløyper, alpinanlegg, scooterløyper, rideturer, bær og sopplukking og ytterligere naturopplevelser. Er du ute etter rekreasjon og et sted å lade opp batteriene i helger, ferier og helligdager, vil denne hytta kunne være en ypperlig mulighet.

Sommer og høst  
Omringet av storslått natur og fantastisk fjellluft, har Tydal et mangfold av turalternativer med ulik vanskelighetsgrad. Med sine mange høydemeter og majestetiske utsikt, er Storsylen en svært populær toptur. Utover dette er det rikelig med turmuligheter til de mange turhyttene i området. For den fiskeinteresserte er det i området mange spennende fiskemuligheter.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| ✈ Trondheim Værnes   | 1 t 32 min 🚗       |
| ✈ Røros lufthavn     | 52 min 🚗           |
| 🚊 Viken<br>Linje 535 | 17 min 🚶<br>1.7 km |

DAGLIGVARE

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Joker Stugudal       | 5 min 🚗 |
| Søndagsåpent         | 5.1 km  |
| Nærbutikken Stugudal | 5 min 🚗 |

SPORT

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Bekkesletta grasbane<br>Fotball                       | 4 min 🚗<br>3.5 km |
| ⚽ Tydal barne- og ungdomsskole - ballbi...<br>Ballspill | 21 min 🚗<br>25 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| 🚗 Joker Stugudal         | 5 min 🚗  |
| 🚗 Recharge Tydal Kommune | 22 min 🚗 |



Fra hytta er det kort vei til Stuggusjøen hvor det er muligheter for fiskeing, bading og båtliv.

Vinter og vår  
For den som liker å gå på ski så finner man hele 127 km med godt preparerte skiløyper i området fordelt på 20 oppsatte ruter. Med et godt opparbeidet løypenett er grunnlaget lagt for fantastiske dager utendørs.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Nærmeste oppkjørte skispor er like ved eiendommen. I Tydal har du også milevis med merkede scooterløyper. Liker du alpint så ligger Tydal Skisenter ca. 15 min unna med bil. Dette er et familievennlig anlegg med tre ulike nedfarter, samt barnebakke med eget miniskitrekk og gode solforhold.

Adkomst og tilgjengelighet  
Med en kjøretid fra Trondheim på to timer, er det ikke rart at området er attraktivt. Her har man enkel adkomst med bilvei nesten helt fram (50 m å gå fra parkeringsplass). Hytta ligger kun 5 min med bil fra sentrum av Stugudal, hvor du finner Stugudal Landhandel (Joker), Stugudal Grill og Turistinfoen.

Bebyggelse

Området består av fritidsbebyggelse.

Adkomst

Fra Joker Stugudal er det ca. 4, 7 km. Følg Stugudalsvegen (705) mot Brekken/ Rørros, sving så inn til høyre og inn på felles biloppstillingsplass, kjør gjennom bommen og ta første akjørsel til venstre og følg denne veien ca. 500 m. Du vil da se hytta på skrå opp til høyre. Parker i liten lomme langs veien.

Se kart for nøyaktig beskrivelse av adkomst.

AVSTAND TIL BYER

|                 |            |   |
|-----------------|------------|---|
| Rørros          | 49 min     | 🚗 |
| Stjørdalshalsen | 1 t 37 min | 🚗 |
| Trondheim       | 2 t 2 min  | 🚗 |



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



# Livet i Nedre Handtjønnvegen

## 22

Skiturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”  
"Etter gjennomgang av hyttebøkene, ble det registrert mange høydare gjennom årenes løp. Gode minner som jeg tar med meg videre!"  
Selger: Else Marie Henriksen

**Når kjøpte dere eiendommen?**  
Hytta blir kjøpt og overtatt i November 1979.

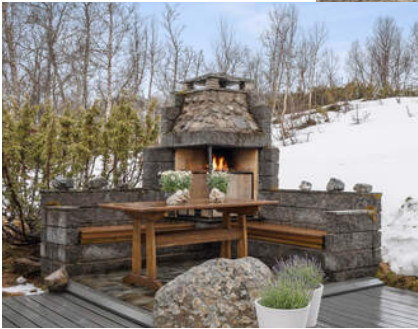
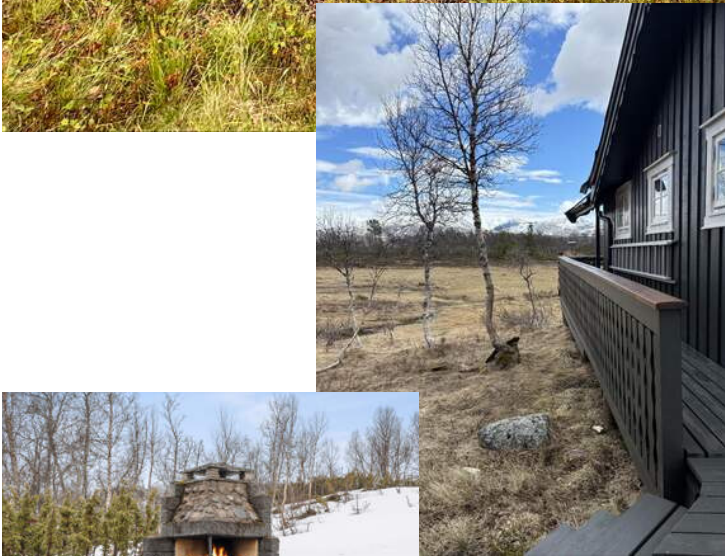
**Hva var avgjørende for valget deres?**  
Forut for kjøpet var vi på jakt etter hyttetomt i Tydalen. Dette ble en vellykket løsning for oss. Fin beliggenhet og vakker utsikt.

**Hvordan er naboene?**  
Trivelige hyttenaboer. Fellesskap gjennom hytteforeningen, om du ønsker det, eller bare nyte stillheten.

**Hvorfor skal dere selge?**  
Alt har sin tid. Etter 45-46 fine år her i Stugudalen, spiller nok alder og helse inn for valget som er tatt.

**Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene?**  
Her har det vært godt å være, både sommer og vinter. Høsten likeså. Vakre omgivelser. Fra hytta er det flott utsikt mot Sylan og Væktarhaugan. Fint og slakt turterreng enten du velger fjellsko eller ski, kort eller lang tur.

Etter gjennomgang av hyttebøkene, ble det registrert mange høydare gjennom årenes løp. Gode minner som jeg tar med meg videre.



**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**  
Et godt sted å være.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

# VELKOMMEN TIL NEDRE HANDTJØNNVEGEN 22

Vi starter utendørs - romslig punktfestet tomt bestående stort sett av naturtomt. Alle vinduer på hytta ble skiftet i 2016. Taket er fra 1992/93, da hytta ble tilbygd. Terrasse på ca. 32 kvm.

## **Byggemåte**

Fritidseiendom bygget i 1975. Fritidsboligen er på en etasje. Påbygg fra 1992. Bygget på pilarer og påbygg er bygd på Lecamur. Det er jordkjeller under påbygg. Saltak som er tekket med lakkerte stålplater Det er vinduer av 2-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 13.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **PARKERING**

Vinter: Felles biloppstillingsplass for hyttefeltet, ca. 500 meter fra eiendommen.

Sommer: Liten parkeringsplass langs veien ca. 50 meter fra eiendommen.

Det er mulighet for å få utbedret sommerparkeringsplassen til vinterparkering i samråd med grunneier/ bortfester. Det må i den forbindelse betales for brøyting inn til hytta. Dette kostet vinteren 2024/2025 kr. 5.500,-. Beløpet vil kunne variere avhengig av sesongmessige forhold.





FRITIDSEIENDOMMEN  
BESTÅR AV EI  
HOVEDHYTTE MÅLT TIL  
CA. 71 KVM SAMT ET  
UTHUS PÅ CA. 17 KVM





PENT OPPARBEIDET  
UTEOMRÅDE MED  
TERRASSE OG UTEPEIS

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Denne trivelige hytta ligger i et etablert hyttefelt med umiddelbar nærhet til fantastiske turområder - både sommer som vinter. Fra eiendommen har du flott utsikt over Handtjønna, Sylan og Skardsfjella, som gir deg den perfekte rammen for rolige stunder og naturopplevelser.

Hytta har vindfang med vedovn og ny stålpipes, bod, gang med utgang til trammen, i gangen har du også en liten jordkjeller som brukes til oppbevaring av mat, et bad/ vaskerom som er utstyrt med servant og innlagt vann. Tre soverom med til sammen seks sengeplasser. Koselig stue med vedovn og nydelig utsikt. Kjøkkenet har malt finert innredning og er i åpen løsning med stuen.

Eiendommen er tilkoblet strøm, privat vann og avløp via gråvannstank. Utedo.

I 1992/93 ble hytta tilbygd med gang, bod og ett soverom. Tak ble skiftet på samme tid. I 2016 ble alle vinduer skiftet til Rørosvinduer, den gamle delen fikk etterisolering og ny bordkledning og det ble satt inn ny ytterdør. I 2024 ble det lagt ned gråvannstank på eiendommen.

På eiendommen er det også et uthus som består av bod, utedo og et isolert rom som er brukt som ekstra stue eller soverom.

Flott uteområde med terrasse som binder byggene sammen. Utvendig murpeis- perfekt for sosiale samlinger og utendørs hygge.

Fra hytta er det umiddelbar nærhet til flotte turområder sommer som vinter med blant annet oppkjørte skispor i nærheten av eiendommen og fine turstier sommerstid. Kort vei til sentrum av Stugudal med Stugudal landhandel, Stugudal Grill og Turistinfo med kafe.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 71 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm
- Totalt BRA: 88 kvm

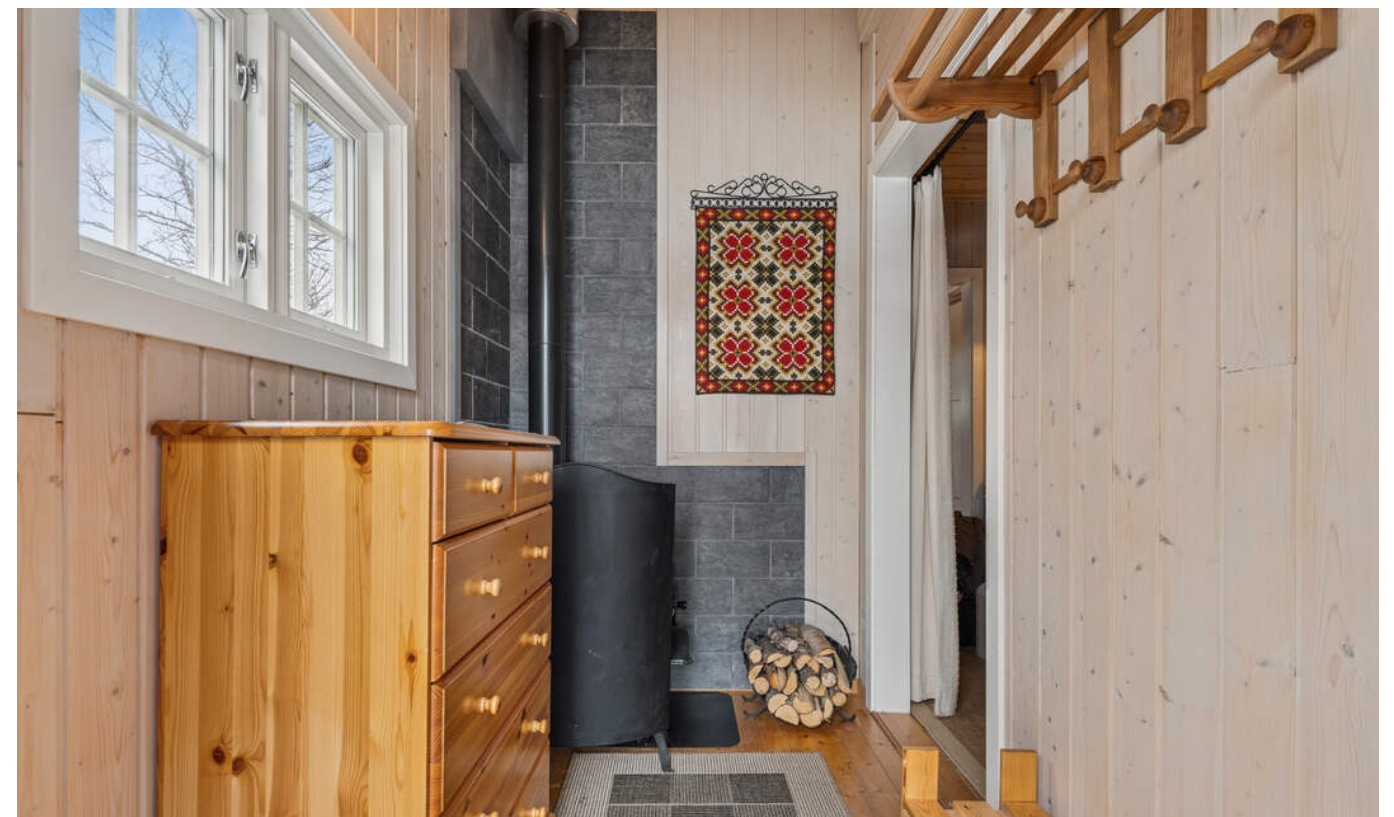
- TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

- TGO: 0
- TG1: 10
- TG2: 8
- TG3: 0
- TGIU: 0





Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Drenering:

Oppsummering: Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Anbefalte tiltak: Rommet er i dag benyttet som matlager.

Renner og nedløp:

Oppsummering: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det mangler renner på baksiden av hytten etter at snøen i vinter har revet av denne. Det er også noen skader ved nedløp på siden av huset som er forårsaket av snø og vind. Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere takrenne på baksiden av hytten og reparere blekk og renner på siden av hytten.

Taktekking:

Oppsummering: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Utstyr på tak:

Oppsummering: Taket på fritidsboligen ble byttet i 1992, og bygget var da underlagt Byggeforskrift 1985. I henhold til disse forskriftene skulle det etableres snøfangere eller tilsvarende sikringstiltak dersom det forelå fare for at snøeller isras fra tak kunne medføre skade på personer eller eiendom. Det var ikke angitt et spesifikt krav til takvinkel i forskriften, men i praksis ble skråtak med helling over ca. 27-30 grader, og med adkomst eller oppholdssoner nedenfor, ofte vurdert som risikoutsatte

og dermed underlagt krav om snøfangere. Det gjøres derfor en konkret vurdering av takets utforming, helningsgrad, lokale klimaforhold og eventuell ferdsel eller opphold nedenfor takflaten. Dersom det er etablert snøfangere i samsvar med disse risikoforholdene, anses løsningen som tilfredsstillende i henhold til datidens forskriftskrav. Det er ikke montert snøfangere. Anbefalte tiltak: Med tanke på at fritidsboligen ligger i et snørikt område, anbefales det å få montert snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: På stue er det en skjevhet fra pipe og mot yttervegg på begge sider på mellom 30-40 mm. Dette er ikke unormalt for fritidshytter som er plassert på pilarer. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken - overflater og innredning:

Oppsummering av overflater og innredning: Det er eldre kjøkken fra byggeår, med profilerte fronter og benkeplate. Kjøkkenet er fult ut funksjonelt, men får TG-2 på bakgrunn av alder.

Kjøkken - avtrekk:

Oppsummering av avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over kokesonen.



Vannledninger:

Oppsummering: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedring.

### Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i stue og gang.

### Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

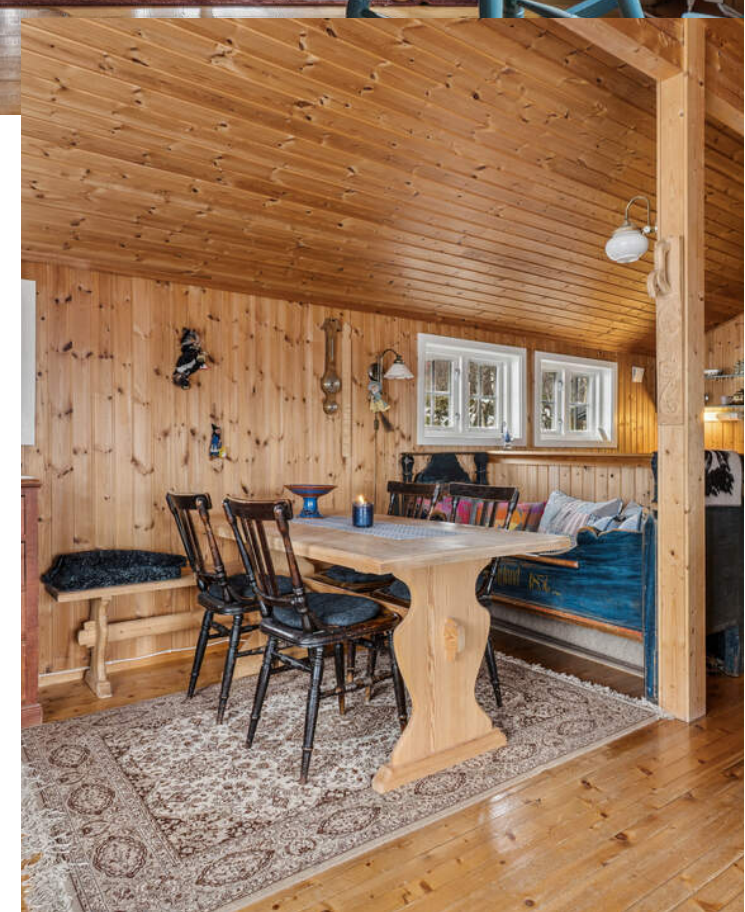
### Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





STUE PÅ CA. 20 KVM MED  
VEDOVN, GOD TAKHØYDE  
OG PLASS TIL ULIKE  
SONER FOR MØBLERING





KJØKKEN PÅ CA. 10 KVM.  
MED INNLAGT VANN OG  
STRØM LIGGER ALT TIL  
RETTE FOR HYGGELIGE  
MÅLTIDER PÅ HYTTA.



TRE SOVEROM MÅLTIL  
HENHOLDSVIS 8, 4,5 OG 4  
KVM





UTHUS PÅ CA. 17 KVM MED  
BOD, UTEDO OG ET  
ISOLERT ROM



PLANTEGNING



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Festet tomt. Punktfeste. Naturtomt.

Bortfester: Inge Morten Rotvold  
Festeavgift pr. år: 3.000,-  
Festekontrakten utløper: 2057  
Når kan festeavgiften reguleres: 01.10.25- Festeavgiften reguleres til kr. 5.000,-  
Kan festetomten innløses: Nei

### Utstyr

Eiendommen selges med mesteparten av innboet.  
Se liste på visning med oversikt over hva som ikke vil medfølge handelen.

### Parkering

Vinter: Felles biloppstillingsplass for hyttetfeltet, ca. 500 m fra eiendommen.  
Sommer: Liten parkeringsplass langs veien ca. 50 m fra eiendommen.

Det er mulighet for å få utbedret sommerparkeringsplassen til vinterparkering i samråd med grunneier/ bortfester.  
Det må i den forbindelse betales for brøyting inn til hytta, det kostet i vinter kr. 5.500,-.

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr 246 158,- per 31.12.2023.

### Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er kr 1 140,- per 2025.  
Avgiften gjelder for feiing og tilsyn spredt avløp.

Innherred Renovasjon: kr 2.105,- per år.

### Faste løpende kostnader

Øvrige løpende kostnader for denne bolig pr. år er ca. kr. 6.389,-. Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: ca. 4.000 kWh  
Forsikring: kr. 3.900,-  
Telenor- tv: kr. 589,-  
Velforening: kr. 300,-  
Veilag: kr. 400,- .  
Brøyting: kr. 1.200,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller

godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Ifølge kommunen er bygningene byggemeldt.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.  
At kommunen henlegger gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest og avise henvendelser om ferdigattest i slike saker innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Det foreligger bygningstegninger fra 1975 samt udaterte tegninger for tilbygg som er satt opp i 1992/1993. Tegningene stemmer overens med dagens bruk med unntak av at det er satt inn servant på rom omtalt som bod. Dette rommet brukes som bad/ vaskerom. Rom omtalt som do er i dag en gang.

### Utleie

Videreutleie/ framleie er ikke tillatt for denne eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelse er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 26.04.1977 | Dokumentnummer: 1912  
Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
Årlig avgift nok 400  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om forlengelse  
Bestemmelser om overdragelse av kontrakten  
Best. om forkjøpsrett  
Best. om garasje / park. pl.  
Bestemmelser om gjerdeplikt  
Gjelder feste  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Kjerneinformasjon

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen reguleres av reguleringsplan for deler av Stuedal, nedre 191/1, Tydal kommune, Hyttetfelt Storstumoen, utarbeidet mars 2003. Videre ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2022, område F37.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 191 Bnr. 1 Fnr. 10 i Tydal kommune

### Vei/vann/avløp

Vann:  
Eiendommen er tilkoblet privat vann fra oppkomme. Vann deles med naboer. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Vedlikehold gjøres på dugnad.

Avløp via gråvannstank:  
Gråvannstank ble satt ned i 2024. Det ligger ferdigattest for anlegget datert 08.05.25. Det er i tillegg gitt ferdigattest for tett tank/ svartvannstank i samme attest. Dette vil si at ny eier har mulighet til å sette ned dette uten videre søknader ifølge Tydal kommune.

Utedo.

Privat vei (bomvei).

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

1 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
36 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 450 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
16.900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

54 500,- (Omkostninger totalt)

1 504 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på

<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med

bolig og fritidsbolig ved salg.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en

innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### Eier

Else Marie Henriksen

### Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 16.213,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 912 437 493  
Ansvarlig megler: Christian Schjetne  
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

Kjerneinformasjon

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave  
06.01.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nedre Handtjønnvegen 22

Nedre Handtjønnvegen 22

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

22/11-1979

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Helt siden 1979 jeg har selv benyttet hytta i alle disse årene.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 18700867

Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Else Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

30+

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg/råbygg Nye takplater , ny og gammel del. Plannja multipanne

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tomrer Erling Fredriksen

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Isolasjon , romdeling og panel golv,vegger og tak.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2016

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolering av gammel del . Nytt ytterpanel. Nye vinduer ( Roros trelags) i hele hytta, minus matbod. .Ny inngangsdor

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berggård bygg

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

44

NEDRE HANDTJØNNVEGEN 22

PROAKTIV.NO

45



☒ Ja☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er montert takstigettrinn på taket, etter pålegg fra feier.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tydal Bygdeservice sa

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

30+

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dette er en jordkjeller som ble anlagt i forbindelse med påbygg. Drensrør ned mot myra. Støpt golv og vegger,med Platon og isolasjon utvendig.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

1998

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi fikk strøm på hytta.. Opplegg til alle rom og uthus

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tydal komm everk

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2006

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny komfyrkurs. Stikk på vaskerom. En stikk på stue.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tydal komm everk

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles vannopplegg fra vannkilde oppe i fellet. Dugnadsarbeid .

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid



Lagt varmekabel rundt vannrør fra hytte til avstegningspunt.

13.1.2

Årstall

2011

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt varmekabel rundt vannrør fra avstegningspukt og inn i hytta.

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2024

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt ned gråvannstank etter pålegg fra Tydal kommune. Godkjent søknad både for grå- og svartvann6 i 2024.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Einar Aas

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn montert på stue.  
Det er nytt ildsted i yttergang. Jøtul ståpipe er montert av blikkenslager ola Hustoft.



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

30+

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reising av råbygg og legging av nye takplater( Plannja multipanne) på hele bygget

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Erling Fredriksen.

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Romdeling. Paneling av tak, vegger og golv.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94804840

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Henriksen, Else Marie

2025-10-17

Identification

 bankID

Henriksen, Else Marie

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Henriksen, Else Marie

17/10-2025  
09:10:50

BANKID

# Nedre Handtjønnvegen 22

## 7590 TYDAL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1975

BRA: 88 m<sup>2</sup>

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

#### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 191 BNR: 1

Ståle Bergmann  
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com  
91373377

Nedre Handtjønnvegen 22  
7590 Tydal

1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <p><b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG-1  | <p><b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| TG-2  | <p><b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b></p> <p>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</p> |
| TG-3  | <p><b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b></p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| TG-IU | <p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</p>                                                                                                                        |

2. Om rapporten

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Om rapporten</b></p>                         | <p>Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.</p> <p>Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.</p> |
| <p><b>Struktur og referansenivå</b></p>            | <p>Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600</p> <p>Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.</p> <p>Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.</p> <p>Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.</p> <p>I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.</p>                                                                                    |
| <p><b>Takstrapporten</b></p>                       | <p>Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.</p> <p>Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <a href="https://samtykke.vendu.no/31194">https://samtykke.vendu.no/31194</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Dokumentasjon på håndverkertjenester</b></p> | <p>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Hvordan undersøkelsene skal skje</b></p>     | <p>Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

| Bygningsdeler med TG2         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Drenering                     | <p><b>Oppsummering</b></p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>Rommet er i dag benyttet som matlager.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Renner og nedløp              | <p><b>Oppsummering</b></p> <p>Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det mangler renner på baksiden av hytten etter at snøen i vinter har revet av denne. Det er også noen skader ved nedløp på siden av huset som er forårsaket av snø og vind.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>Det anbefales å montere takrenne på baksiden av hytten og reparere blekk og renner på siden av hytten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Taktekking                    | <p><b>Oppsummering</b></p> <p>Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Utstyr på tak                 | <p><b>Oppsummering</b></p> <p>Taket på fritidsboligen ble byttet i 1992, og bygget var da underlagt Byggeforskrift 1985. I henhold til disse forskriftene skulle det etableres snøfangere eller tilsvarende sikringstiltak dersom det forelå fare for at snø- eller isras fra tak kunne medføre skade på personer eller eiendom. Det var ikke angitt et spesifikt krav til takvinkel i forskriften, men i praksis ble skråtak med helling over ca. 27–30 grader, og med adkomst eller oppholdssoner nedenfor, ofte vurdert som risikoutsatte og dermed underlagt krav om snøfangere.</p> <p>Det gjøres derfor en konkret vurdering av takets utforming, helningsgrad, lokale klimaforhold og eventuell ferdsel eller opphold nedenfor takflaten. Dersom det er etablert snøfangere i samsvar med disse risikoforholdene, anses løsningen som tilfredsstillende i henhold til datidens forskriftskrav.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>Med tanke på at fritidsboligen ligger i et snørikt område, anbefales det å få montert snøfangere.</p> |
| Etasjeskille og gulv på grunn | <p><b>Oppsummering</b></p> <p>På stue er det en skjevhet fra pipe og mot yttervegg på begge sider på mellom 30–40 mm. Dette er ikke unormalt for fritidhytter som er plassert på pilarer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### Kjøkken

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Oppsummering av overflater og innredning

Det er eldre kjøkken fra byggeår, med profilerte fronter og benkeplate. Kjøkkenet er fullt ut funksjonelt, men får TG-2 på bakgrunn av alder.

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over kokesonen.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

##### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedring.

## 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 9.5.2025      | 13.5.2025   |

### Hjemmelshavere

|       |                      |                          |    |
|-------|----------------------|--------------------------|----|
| Navn: | Else Marie Henriksen | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
|-------|----------------------|--------------------------|----|

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

|          |                                       |          |                         |                                                                                     |                                                                                     |  |  |
|----------|---------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Navn:    | Ståle Bergmann                        | Telefon: | 91373377                |  |  |  |  |
| Firma:   | Takst Midt-Norge AS                   | Epost:   | stalebergmann@gmail.com |                                                                                     |                                                                                     |  |  |
| Adresse: | Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM |          |                         |                                                                                     |                                                                                     |  |  |
|          |                                       |          |                         |                                                                                     |                                                                                     |  |  |

**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

|             |                                     |           |     |          |    |
|-------------|-------------------------------------|-----------|-----|----------|----|
| Adresse:    | Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 Tydal |           |     |          |    |
| Kommunenr:  | 5033                                | Gårdsnr:  | 191 | Bruksnr: | 1  |
| Seksjonsnr: |                                     | Andelsnr: |     | Festenr: | 10 |
| Byggeår:    | 1975                                |           |     |          |    |
| Boligtype:  | Fritidsbolig                        |           |     |          |    |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Fritidseiendom bygget i 1974. Fritidsboligen er på en etasje. Påbygg fra 1992.

Bygget på pillarer og påbygg er bygd på Lecamur. Det er jordkjeller under påbygg.

Saltak som er tekket med lakkerte stålplater

Det er vinduer av 2 -lags glass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 88        | 71                         | 17                          | 0                          | 32                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>88</b> | <b>71</b>                  | <b>17</b>                   | <b>0</b>                   | <b>32</b>                       |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                             | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 88        | 70        | 18        | Entre, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken. | Bod og Anneks     |
| <b>Totalt m²</b> | <b>88</b> | <b>70</b> | <b>18</b> |                                               |                   |

### Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

|                                                                                                                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                        | Grunnmur/ringmur    |
| Det er etablert drenering rundt rom under påbygg.                                                                                                     |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                | Ja                  |
| Utbygget ble bygget i 1992/92. Drenering ble etablert da.                                                                                             |                     |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                         | Ja                  |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                       | Ikke kontrollerbart |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                          | Ja                  |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                          | Nei                 |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                        | Nei                 |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                             | Nei                 |
| Oppsummering av drenering                                                                                                                             | TG-2                |
| Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. |                     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                |                     |
| Rommet er i dag benyttet som matlager.                                                                                                                |                     |

6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                        | Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/underetasje |
| Det er grunnmur av Leca under påbygg, eksisterende hytte er bygget på pilarer. |                                                              |
| Type byggegrunn                                                                | Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse                  |
| Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.                                       |                                                              |
| Type grunnmur i kjeller                                                        | Lettklinker (lecastein eller lign)                           |
| Under påbygg er det grunnmur av Lecablokker.                                   |                                                              |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                      | Nei                                                          |

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-1 |
|---------------------------------------|------|

6.3 Rom under terreng

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                             | Grovkjeller |
| Det er etablert et lite rom ifbm utbygging i 1992. |             |
| Er det synlige skader eller påvist fukt?           | Nei         |
| Oppsummering av rom under terreng                  | TG-1        |

6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                 | Terrasse |
| Det er terrasse i impregnert trevirke med utgang fra ytterdør.<br>Det er støpt utepeis ifbm terrasse |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                               | Ja       |
| Dette ble bygget i 1989.                                                                             |          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                 | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                      | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                            | Nei      |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                       | Nei      |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                          | TG-1     |

6.5 Vinduer og dører

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                            |     |
| Vinduer med 3-lags glass.<br>Heltre ytterdør.          |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja  |
| Vinduer ble byttet i 2016.                             |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?           | Nei |

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?                | Nei  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                             | TG-1 |

6.6 Yttervegger

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                                                                     | Stående kledning |
| Det er stående kledning.                                                                                        |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                          | Ja               |
| Påbygg er fra 1992, og det er opprinnelig panel på dette. Eksisterende hytte ble det byttet på panel på i 2016. |                  |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                               | Nei              |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                        | Nei              |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                 | Nei              |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                      | Nei              |
| Oppsummering av yttervegger                                                                                     | TG-1             |

6.7 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                                                                                            |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                                                                                                                                       | Metall |
| Det er takrenner og nedløp av metall.                                                                                                                                                                                      |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                          | Ja     |
| Takrenner og nedløp er fra 1992/92                                                                                                                                                                                         |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                                                                    | Ja     |
| Oppsummering av renner og nedløp                                                                                                                                                                                           | TG-2   |
| Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det mangler renner på baksiden av hytten etter at snøen i vinter har revet av denne. Det er også noen skader ved nedløp på siden av huset som er forårsaket av snø og vind. |        |

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                 |
| Det anbefales å montere takrenne på baksiden av hytten og reparere blekk og renner på siden av hytten. |

6.8 Takkonstruksjon

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Saltak     |
| Inspisert fra                                                                         | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei        |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei        |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                       | TG-1       |

6.9 Taktekking

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type tekking                                                                      | Lakkerte stålplater |
| Inspisert fra                                                                     | Fra bakken          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja                  |
| Det ble byttet tak på hytten ifbm utbyggingen i 1993.                             |                     |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Nei                 |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei                 |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Ja                  |
| Oppsummering av taktekking                                                        | TG-2                |
| Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.     |                     |

6.10 Utstyr på tak

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Er det krav til snøfanger?                          | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier?            | Ja |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Taket på fritidsboligen ble byttet i 1992, og bygget var da underlagt Byggeforskrift 1985. I henhold til disse forskriftene skulle det etableres snøfangere eller tilsvarende sikringstiltak dersom det forelå fare for at snø- eller isras fra tak kunne medføre skade på personer eller eiendom. Det var ikke angitt et spesifikt krav til takvinkel i forskriften, men i praksis ble skråtak med helling over ca. 27–30 grader, og med adkomst eller oppholdssoner nedenfor, ofte vurdert som risikoutsatte og dermed underlagt krav om snøfangere. |             |
| Det gjøres derfor en konkret vurdering av takets utforming, helningsgrad, lokale klimaforhold og eventuell ferdsel eller opphold nedenfor takflaten. Dersom det er etablert snøfangere i samsvar med disse risikoforholdene, anses løsningen som tilfredsstillende i henhold til datidens forskriftskrav.                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Det er ikke montert snøfangere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Med tanke på at fritidsboligen ligger i et snørikt område, anbefales det å få montert snøfangere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                        | Trebjelkelag |
| Det er trebjelkelag i etasjeskille/gulv.                                                                                                                    |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                           | Ja           |
|                                                                                                                                                             |              |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                        | <b>TG-2</b>  |
| På stue er det en skjevhet fra pipe og mot yttervegg på begge sider på mellom 30–40 mm. Dette er ikke unormalt for fritidhytter som er plassert på pilarer. |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                               |              |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                         |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                |              |

6.12 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                           | Tegl, Stål |
| Det er teglsteinspipe i opprinnelig hytte<br>Det er pipe med stålrør i den påbygde delen av hytten. |            |
| Det er montert vedovn begge steder.                                                                 |            |
| Er det montert ildsted?                                                                             | Ja         |

|                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ildsted                                                                               | Vedovn      |
| Det er montert vedovn på stue.<br>Det er montert vedovn i gang.                            |             |
| Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei         |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                       | Fra bakken  |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                     | Nei         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                   | <b>TG-1</b> |

6.13 Kjøkken

|                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Overflater og innredning</b>                                                                                                              |             |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                               | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                            | Nei         |
|                                                                                                                                              |             |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| Det er eldre kjøkken fra byggeår, med profilerte fronter og benkeplate. Kjøkkenet er fult ut funksjonelt, men får TG-2 på bakgrunn av alder. |             |

|                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Avtrekk</b>                                                           |             |
| Type avtrekk                                                             | Naturlig    |
| Det er naturlig avtrekk over kokesonen.                                  |             |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                           | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. |             |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                          |             |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over kokesonen.                |             |

6.14 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                          | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.                                            |     |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.15 Avløpsrør

|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ja    |
| Det er lagt delvis nytt rør og ny gråvannstank i 2024.                       |       |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei   |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei   |
| Oppsummering av avløpsrør                                                    | TG-1  |

6.16 Vannledninger

|                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                             | Plast, Kobber |
| Det er vannrør av kobber og plast fra bad og inn til kjøkkenet. Det er kun kaldvann.    |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                       | Ja            |
| Det ble lagt til hytteveggen i 1990, vann inn til hytten ble etablert året etter dette. |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja            |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?       | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                           | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                       | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                        | Nei           |

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                   | Nei  |
| Oppsummering av vannledninger                                                                                           | TG-2 |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                  |      |
| Det er ikke behov for utbedring.                                                                                        |      |

6.17 Elektrisk

|                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                     | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                | Automatsikringer |
| El-skap er plassert i bod. Det er automatsikringer i skapet.                                                  |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                        | Ja               |
| Det ble lagt inn strøm i hytten i 1998.                                                                       |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                       | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                             | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                          | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                              | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                  | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                 | Nei              |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                     | TG-1             |

6.18 Ventilasjon

|                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventiler                                              | Naturlig ventilasjon |
| Det er naturlig ventilering gjennom lufteventiler på vegg. |                      |

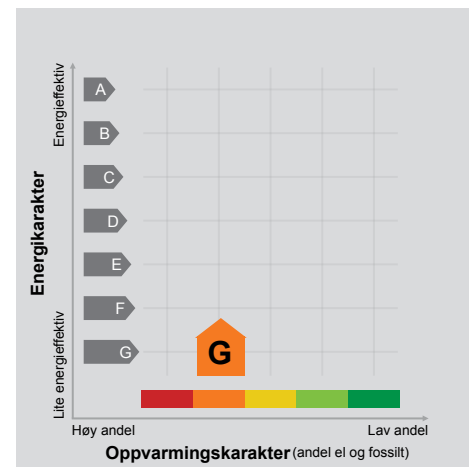
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                        |  | TG-1          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|
| 6.19 Øvrig: Vaskerom/bad                                                                                                                                                                           |  |               |
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                        |  |               |
| Det er etablert bad/vaskerom (uten toalett og dusj)<br>Rommet er opprinnelig en bod, som det er innlagt vann til. Brukes til enkel vasking.<br>Rommet har tregulv, panel på vegger og panel i tak. |  |               |
| 6.20 Øvrig: Utedo                                                                                                                                                                                  |  |               |
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                        |  |               |
| Det er etablert utedo i anneks.                                                                                                                                                                    |  |               |
| 6.21 Kryp kjeller                                                                                                                                                                                  |  |               |
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                    |  | Ikke relevant |
| 6.22 Støttemur                                                                                                                                                                                     |  |               |
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                    |  | Ikke relevant |
| 6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                |  |               |
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                    |  | Ikke relevant |
| 6.24 Toalettrom                                                                                                                                                                                    |  |               |
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                    |  | Ikke relevant |
| 6.25 Trapp                                                                                                                                                                                         |  |               |
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                    |  | Ikke relevant |

|                        |  |               |
|------------------------|--|---------------|
| 6.26 Vannbåren varme   |  |               |
| Tilgjengelighet        |  | Ikke relevant |
| 6.27 Varmesentral      |  |               |
| Tilgjengelighet        |  | Ikke relevant |
| 6.28 Varmtvannsbereder |  |               |
| Tilgjengelighet        |  | Ikke relevant |
| 6.29 Våtrom            |  |               |
| Tilgjengelighet        |  | Ikke relevant |

## ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Nedre Handtjønnevegen 22 |
| Postnummer        | 7590                     |
| Sted              | TYDAL                    |
| Kommunenavn       | Tydal                    |
| Gårdsnummer       | 191                      |
| Bruksnummer       | 1                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | 10                       |
| Bygningsnummer    | 184891018                |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-119630 |
| Dato              | 13.05.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66  
Uthentet 2025-04-24 10:08

Side 1 av 5

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| DAGBOK NR.                           | DAGBOK FØRT |
| 01912                                | 28.04.77    |
| MILT. TILBUDEN<br>SØRENKRIVEREMBEITE |             |

ERENDENKAS

TRONDHØIM

*J. Nilsen*

### KONTRAKT OM FESTE AV HYTTETOMT PUNKTFESTE

Eierens navn: Ingrid og Huginn Petrus

Adresse: 75 90 Tjodal.

Festerens navn: Egil Olsen F. XXXXXXXXXX

Adresse: Kalshadfløda 7B Saipstad

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

Underskrivne eier fester med dette bort en hyttetomt nr. 14  
 på vedheftet plan for Skjolden Dede, g.nr. 191  
 b.nr. 1 i Tjodal herred.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 14  
 Tomtens beliggenhet fremgår av vedheftet reguleringsplan. Tomten  
 omfatter ikke noe bestemt areal utover den byggerett m. v. som  
 fremgår av nedenstående.

**1. Reguleringsplanen.**  
 Eieren kan bare feste bort andre tomter i samsvar med ved-  
 heftet reguleringsplan.

**2. Festeavgift.**  
 Innfestingsavgiften er kr. 350.- og deretter kr. 400.-  
 pr. kalenderår. Avgifta betales forskuddsvis til eieren innen 1/10  
 året forut. Eier eller fester kan kreve den årlige avgift regulert  
 hvert 10 år. Avgifta følger konsumprisindeksens prosentvise end-  
 ring i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august mnd.  
 Beløpet avrundes oppover til nærmeste 10 kr. Avgifta settes ikke  
 under noen omstendighet lavere enn årlig leie ved kontraktens  
 inngåelse. Hvis bygningen tillates utvidet kan eieren kreve avgifta  
 regulert.

Innfestingsavgifta betales når kontrakten undertegnes av fes-  
 teren.

**3. Festetid.**  
 Festetida er 80 år rechnet fra datering av kontrakten. Når  
 festetida er ute har den som da er innehaver av festet, rett til ny  
 festeavtale til vilkår som på den tid er vanlig i området, om ikke  
 eieren i stedet vil overlate festeren tomta etter takst. Krav herom  
 må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid  
 ellers bortfaller det.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66  
Uthentet 2025-04-24 10:08

Side 2 av 5

4. Bebyggelse.

Festet gir rett til å sette opp og ha stående ei hytte som plasseres slik at den nummererte pelen i terrenget faller innenfor bygningens vegger. Det tillates ikke uten særskilt avtale oppført frittstående hus.

Festeren skal forelegge eieren planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger med angivelse av farger på yttervegger, taktekking o.l.

Festeren forplikter seg å rette seg etter eierens pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å begynne oppføring av noen bygning før planer og tegninger er skriftlig godkjent.

Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke.

5. Bruk av bygningene på tomta.

Bygningene på tomta skal bare nyttes til feriested for festeren og hans omgangskrets.

Bygningene kan bare leies ut i så mange dager pr. kalenderår som ferieloven til en hver tid fastsetter for feriens lengde.

Forretningsmessig utnyttning av tomta på annen måte, så som salg, herbergevirksomhet m.v. er i tilfelle avhengig av tilleggsavtale mellom partene.

6. Salg.

Salg av bygninger må skje sammen med festeretten.

Festeretten kan fritt selges til livsarvingene til festeren. Salg til andre kan bare skje med eierens samtykke. Eier og fester har gjensidig forkjøpsrett til bygninger ved salg til andre enn livsarvinger. Kjøpesummen fastsettes etter takst.

Er det ikke oppført bygninger på tomten, kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta salg. Dette gjelder også salg til livsarvingene til festeren.

Frameie av festeretten er ikke tillatt.

7. Gjærde.

Inngjerding av bygningene er ikke tillatt.

8. Terreng og skogbehandling.

Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport må skje på en slik måte (og årstid) at skade på vegetasjon og jorddekke blir minst mulig.

Festet gir ingen rett til å ta ved på eierens eiendom. Festeren har rett til å kreve at tre som står nærmere bygningene enn 15 m skal stå, men har ingen rett til å hogge tre utenom de som er nødvendige for å plassere bygningene. Innen reguleringsplanens grenser må eieren ved skogbhandlig ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde.

9. Vatn- og sanitæranlegg.

Alt brennbart avfall skal brennes. Ikke brennbart avfall og kloakk må graves ned og spillvatn tømmes i grop, på et sted hvor det ikke forurensrer noe drikkevannskilde. Det skal ikke benyttes kjemikalieklosett. Festeren forplikter seg til å følge de bestemmel-



Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66  
Uthentet 2025-04-24 10:08

Side 3 av 5

ser som blir truffet om henleggelse av søppel og avfall. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning med forholdsmessig fordeling av utgiftene på de som deltar i ordningen. Vannkilder skal nyttes til felles beste for hytteeierne i området. Vannledninger må ikke legges uten eierens tillatelse.

10. Ferdsel, parkering.

Festeren har rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom. Festeren kan ikke selv anlegge veg eller parkeringsplass uten særskilt avtale med eieren. Eieren har rett til å anvisse parkeringsplass. Til vedlikehold av veier og parkeringsplasser forutsettes årlig avgift, bompenger e.l.

11. Jakt, fiske, beite.

Festet gir ingen rett til jakt og fiske. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade, voldt av dyr på beite.

Ulovlig jakt og fiske begått av festeren i området hvor bygningen ligger, ansees som vesentlig mislighold av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som sjenerer beiting, støyling og som skader skog i området. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i området.

12. Mislighold.

Om festeren eller noen som nytter bygningen på hans vegne misligholder vesentlige vilkår etter denne kontrakt, eller om han i vesentlig grad setter seg ut over de grenser for handlefriheten som granneloven setter, har eieren rett til å heve kontrakten. Som vesentlig mislighold reknes også unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 2 — to — uker fra mottatt krav, og når festetiden er utløpt uten at ny festeavtale er inngått. Utkastelse kan da skje uten søksmål i samsvar med lov av 13. august 1915 § 3, pkt. 9. Grunneieren har 1. prioritets panterett i bygninger og festerett for et beløp inntil 3 — tre — års festeavgift for skyldig avgift, renter og omkostninger, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Ved mislighold skal festeren ha skriftlig varsel i rekommandert brev om at festeavtalen vil bli hevet. For eieren går til heving av kontrakten, riving av bygninger eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle pantehavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonene innen 1 — en — mnd. fra varslet er gitt ved å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

Festeren har rett til å rive bygninger og faste anlegg hvis han sier fra om dette innen 1 — en mnd. etter hevingserklæringen har nådd fram til ham.

Arbeidet med å ryddiggjøre tomta må være avsluttet innen 1 — ett — år deretter. Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne bygningene, har eieren valget mellom å overta bygningene etter takst eller selge de ved tvangsauksjon.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66  
Uthentet 2025-04-24 10:08

Side 4 av 5

Eieren kan om han ønsker det selv rette større eller mindre feil etter punkt 8, 9 og 10 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 7%

13. Fellesanlegg.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, tommeplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødig sjenerende måte.

14. Omkostninger.

Omkostningene til tinglysning og stempling av denne kontrakt m. v. bæres av festeren.

15. Særbestemmelse som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

(Eks. at eieren eller andre innen distriktet på eierens vegne, forbeholder seg rett til å utføre byggearbeider eller skaffe ferdig hytte, å anlegge prosjekterte veger og parkeringsplasser, å påta seg vedlikeholdet av bebyggelsen, veger og parkeringsplasser, å levere brensel m. v.)

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen  
Stuedal nedre, g.nr. 191 b.nr. 1 i Tydal herred

Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Tydal 26/2-77  
sted og dato

Magnus Rotvold  
Eigrid Rotvold  
eier

Tydal 26/2-77  
sted og dato

Egil Olsen  
fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at de begge er over 21 år.

Odd H. Hovet  
23 år

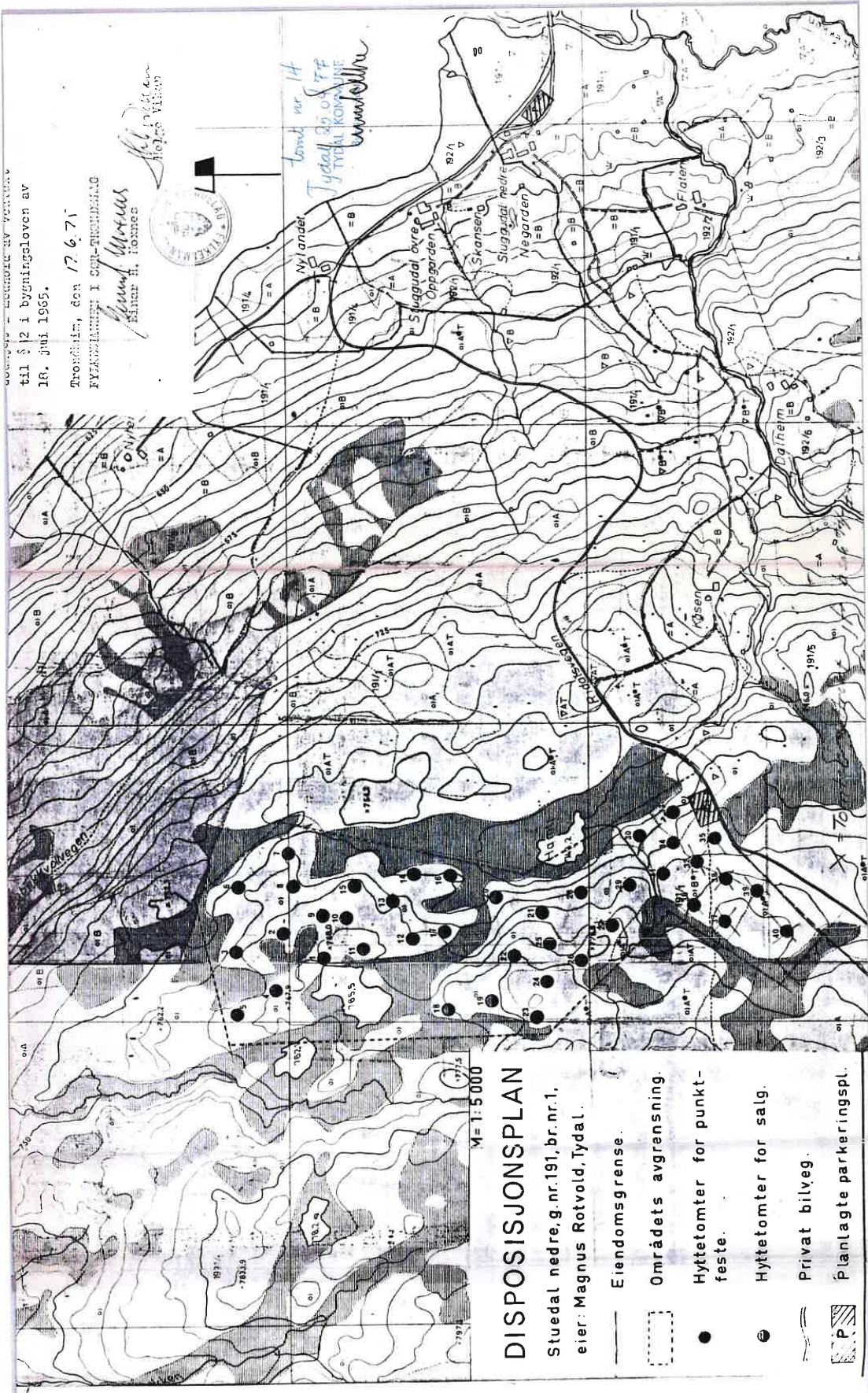
Tove Brandt  
23 år

Magnus Rotvold  
Eigrid Rotvold  
födrels nr. [redacted]

Festetomten har i grunnboken fått betegnelsen  
"Tomt nr. 10" under gnr. 191 bnr. 1 i Tydal.

Side 5 av 5

Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66  
Uthentet 2025-04-24 10:08



# PROAKTIV

**TRONDHEIM ØST EIENDOMSMEGLING AS**

**ORG.NR.: 912437493MVA**

Adresse.: Brøsetveien 168

Postadr.: Brøsetveien 168

7069 Trondheim, Norge

T: 73 20 26 50

F: 73 20 26 51

Inge Morten Rotvold  
Stugudalsvegen 2300  
7590 Tydal

Vår referanse:  
52-25-0092

Vår saksbehandler:  
Linda Øyahals

Telefon:  
95 75 39 57

Vår dato:  
02.05.2025

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:** Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL

**Selger(e):** Else Marie Henriksen

**Matrikkel:** Gnr. 191 Bnr. 1 Fnr. 10 i Tydal kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til [linda@proaktiv.no](mailto:linda@proaktiv.no)

|                                                                                                               |                                        |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arlig festeavgift                                                                                             | Kr. 3.000                              | Forfallsdato: 1/10                      |
| Restanse festeavgift                                                                                          | Kr. 0                                  |                                         |
| Festeavgift ajour, betalt for år                                                                              | 2025                                   |                                         |
| Neste regulering av festeavgift                                                                               | 1/10 - 25 kor - 26 = 5.000             |                                         |
| Festekontrakt utløper dato                                                                                    | Blir sendt faktura                     |                                         |
| Rett til fornyelse?                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei            |
| Reguleres iht. konsumprisindeks?                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei            |
| Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei            |
| Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Mulighet for innløsning av festetomten?                                                                       | NEI                                    |                                         |
| Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen                                                  |                                        |                                         |
| Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling | Kr.                                    |                                         |
|                                                                                                               | Kontonummer:                           |                                         |
| Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?                                                              | JA                                     |                                         |
| Mobil og e-post grunneiere (samtlige):                                                                        | Navn: AUP KLOKKERVOLD                  |                                         |
|                                                                                                               | Mobil: 906 833 14                      |                                         |
|                                                                                                               | E-post: andrk@4dadsnett.no             |                                         |
|                                                                                                               | Navn: INGE MORTEN ROTVOLD              |                                         |
|                                                                                                               | Mobil: 941225907                       |                                         |
|                                                                                                               | E-post:                                |                                         |

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen  
Proaktiv Trondheim Øst

Linda Øyahals  
Eiendomsmegler MNEF/ Fagansvarlig  
Telefon: 95 75 39 57  
Email: linda@proaktiv.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

TILLEG:

\* VIDEREUTSETTelse / FRAMLEIE ER IKKE TILLATT.  
EKS: AIRBNB.

\* LØSE HUNDER ER IKKE TILLATT. DER ER HELLER IKKE OMRÅDE FØR TRENING AV HUND. ELLER JAKT.

\* VED BESTEMMES FRA GRUNNEIER

\* SNOSKUTER IKKE TILLATT I HYTTEFELTET.

\* NEDSAGING AV TRÆR I SAMRÅD M/GRUNNEIER.

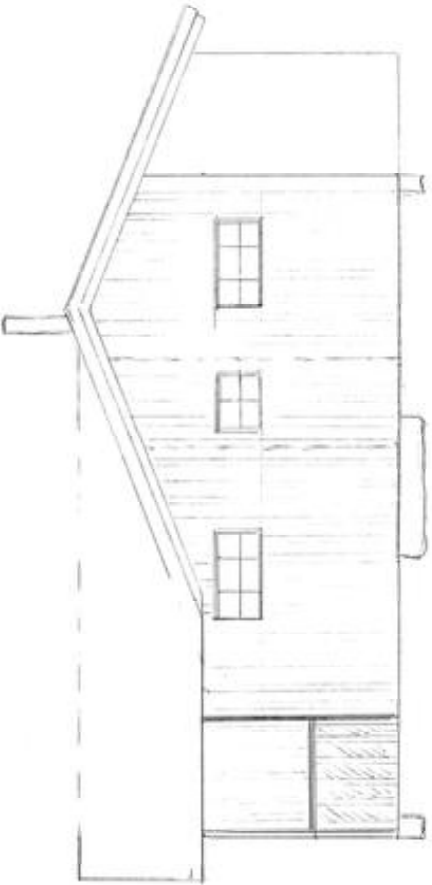
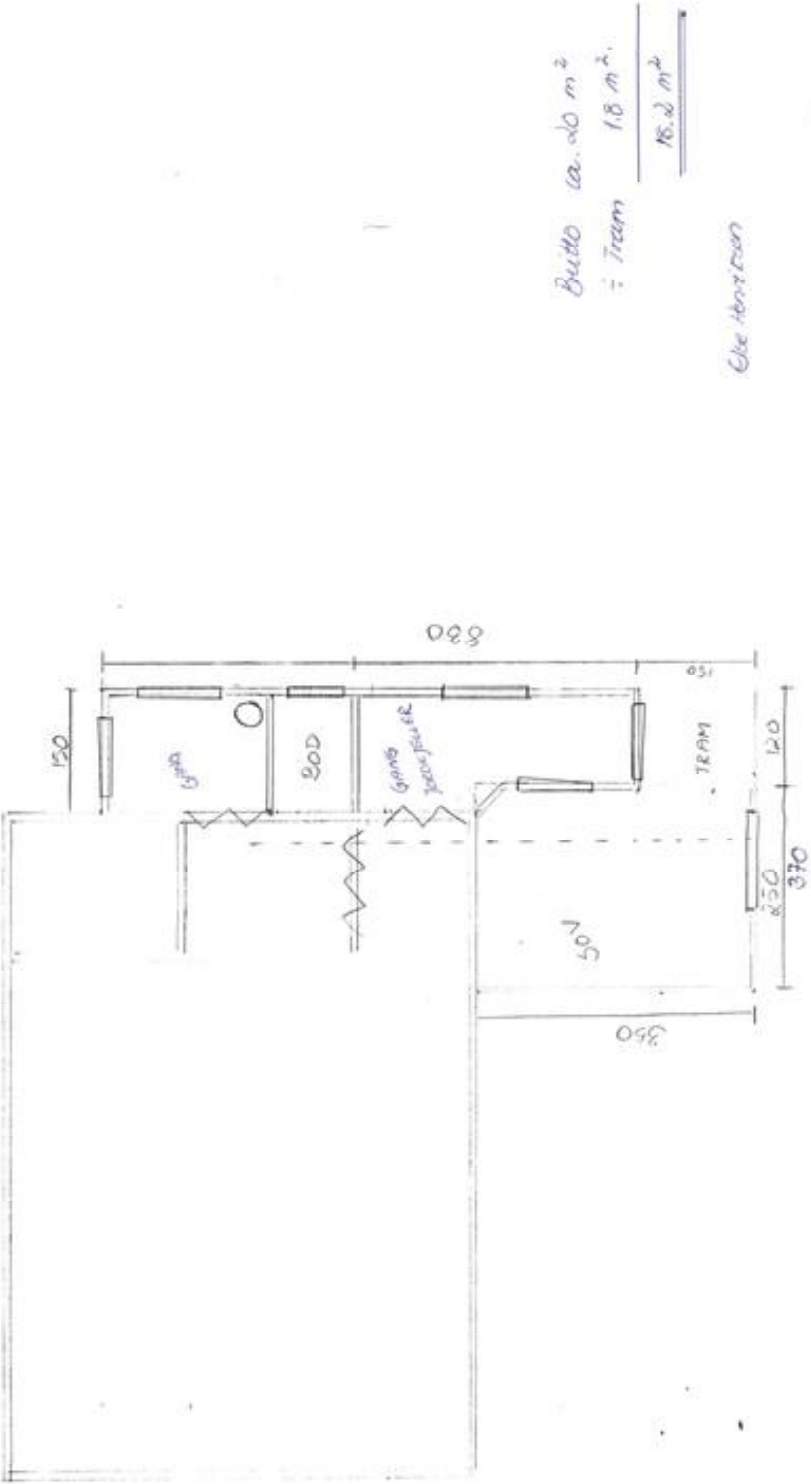
- \* MULIGHET FOR UTBEDRING AV SOMMERPARKERINGS-  
PLASS TIL VINTERPARKERING FOR BRØYTING.  
I SAMRÅD MED GRUNNEIER.

• SAMRÅD MED GRUNNEIER.  
• MÅ VÆRE DELAKTIG I HYTTEFELTES FELLESGIFTER.

\* BOMANUEVARLIG: Jonny ANDERSEN 952 99 423  
jonny.andersen@evry.com

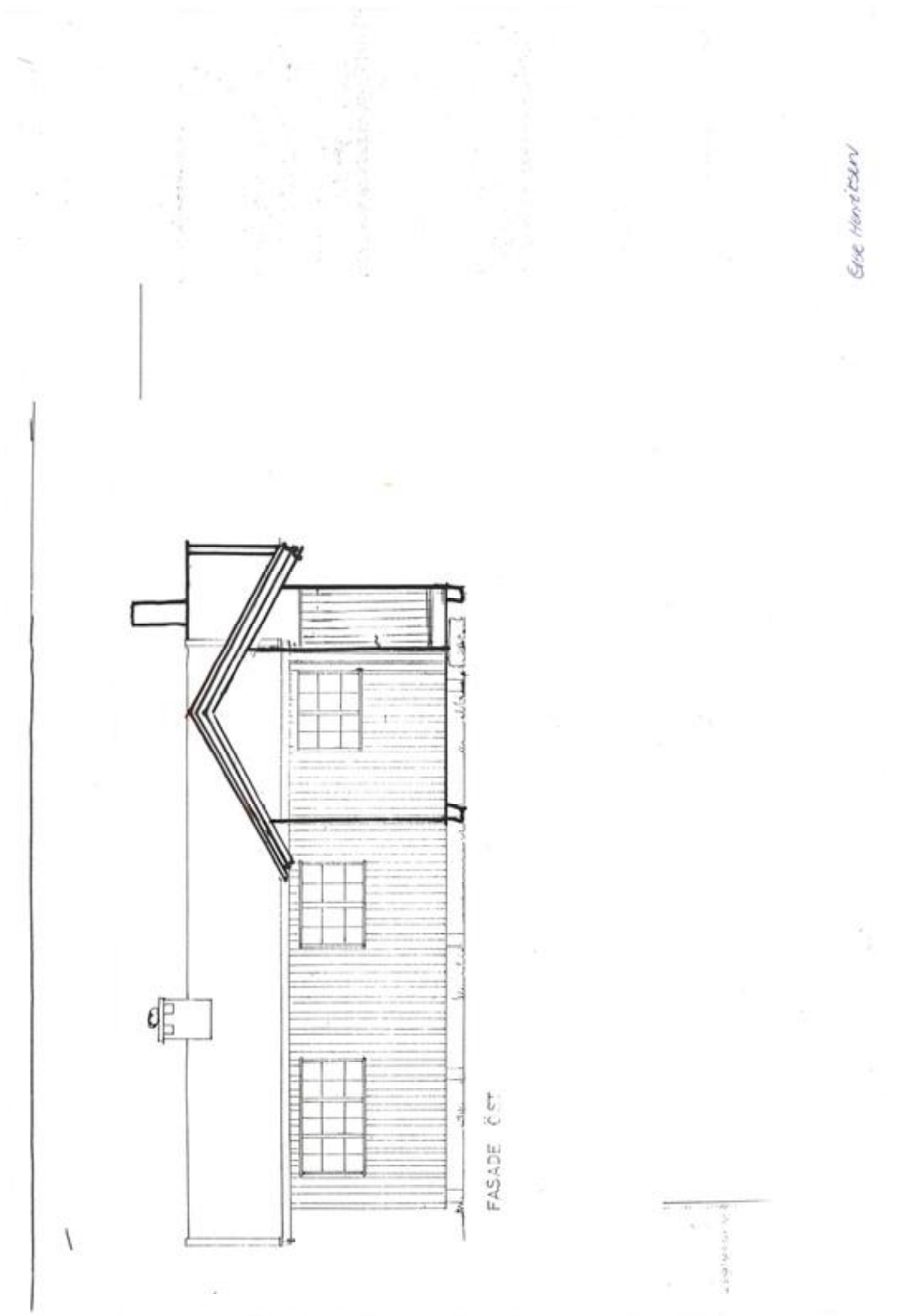
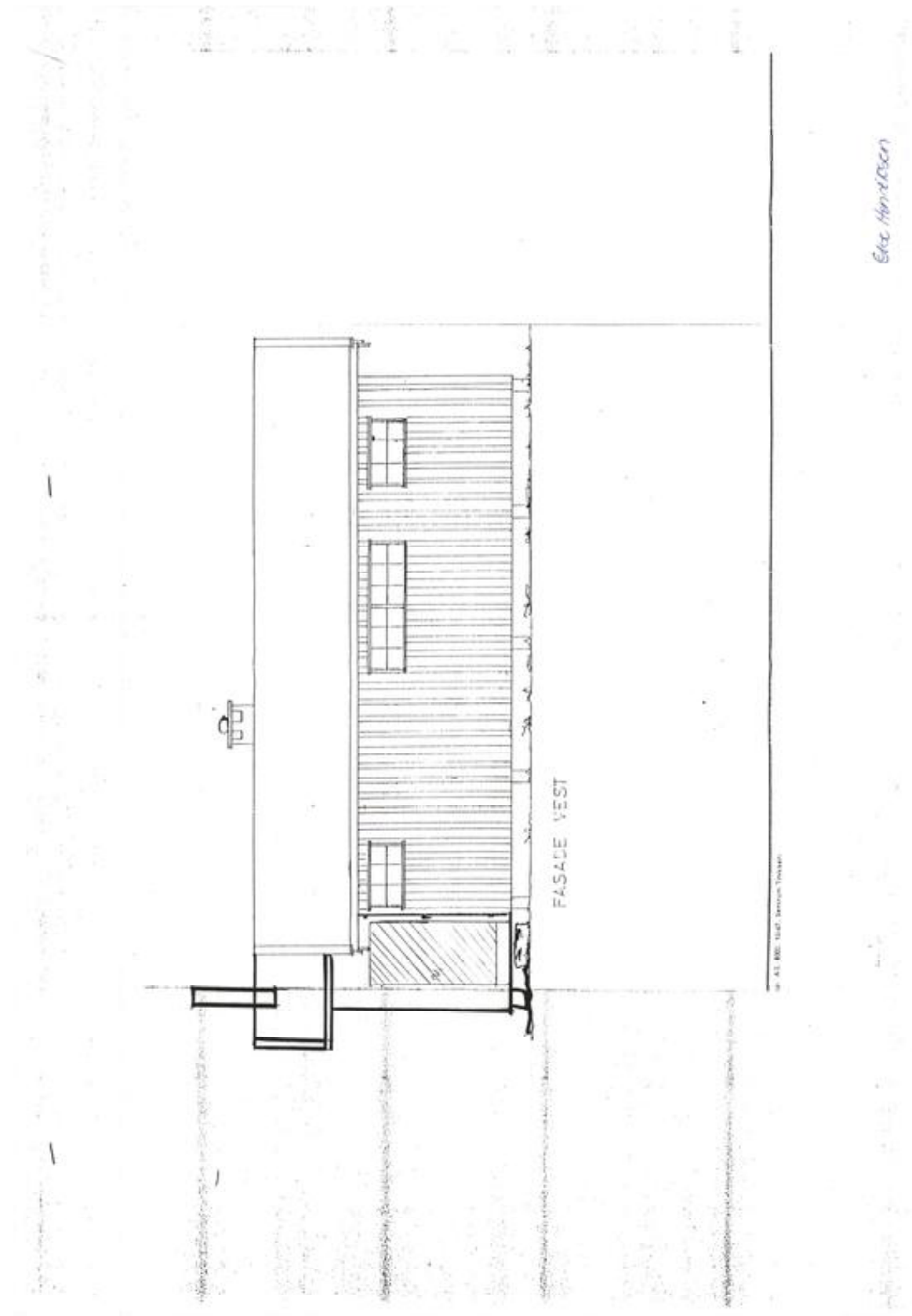
\* LEDER: STÅLE HOUSET 980 75 322  
shouset@online.no

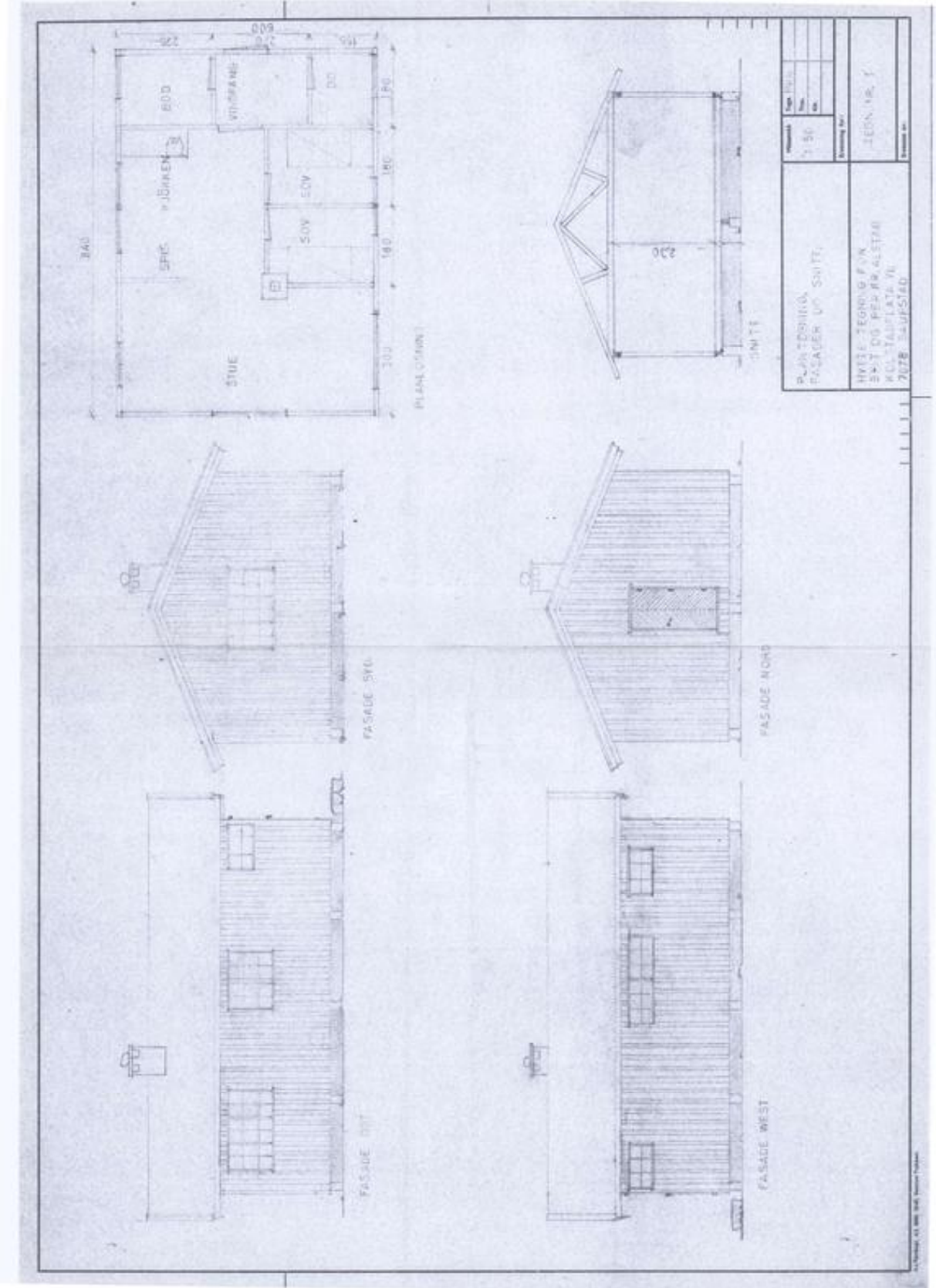
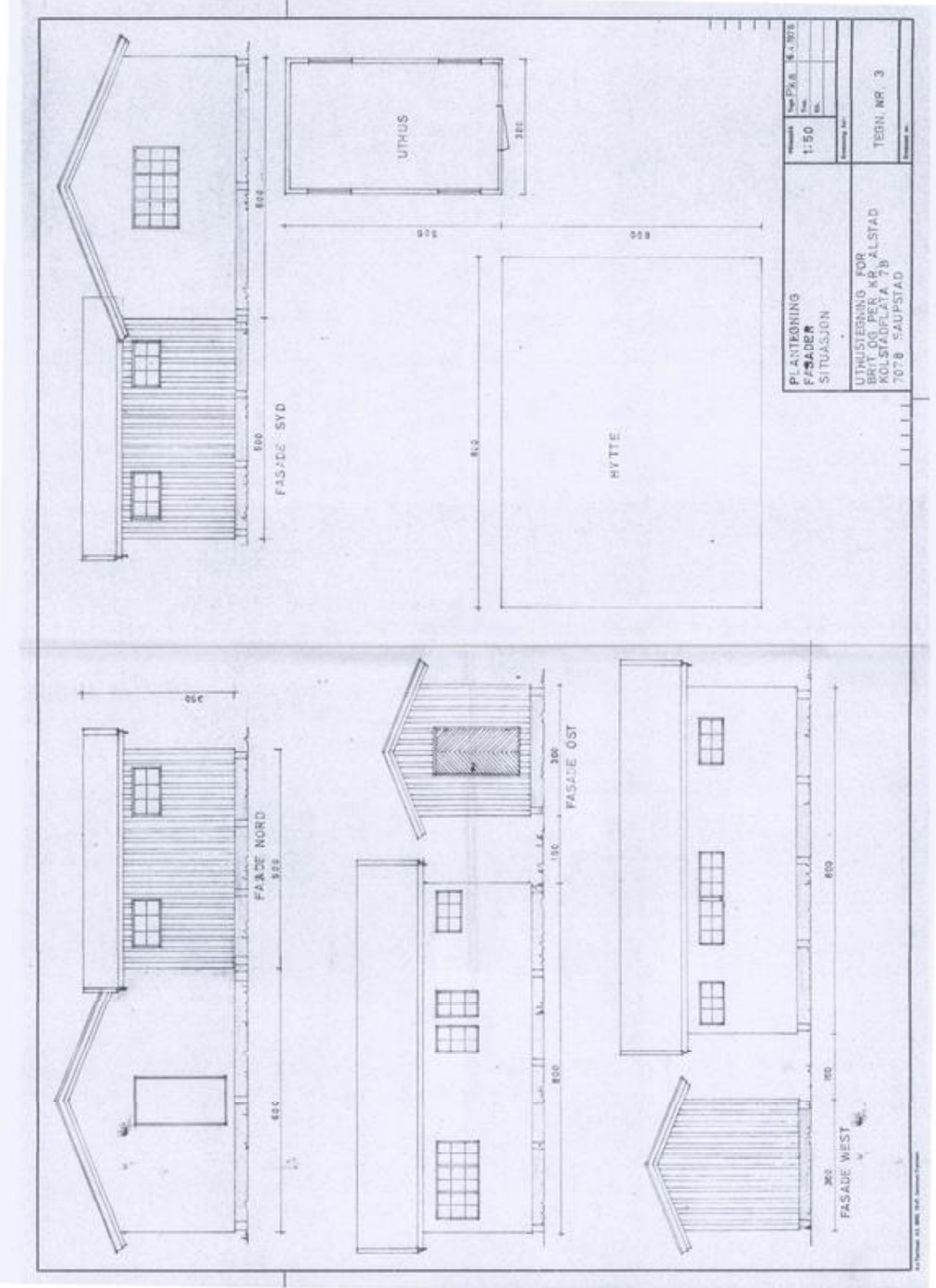
\* IT: PER SVERRE HESTMO 924 46 661  
pshestmo@online.no

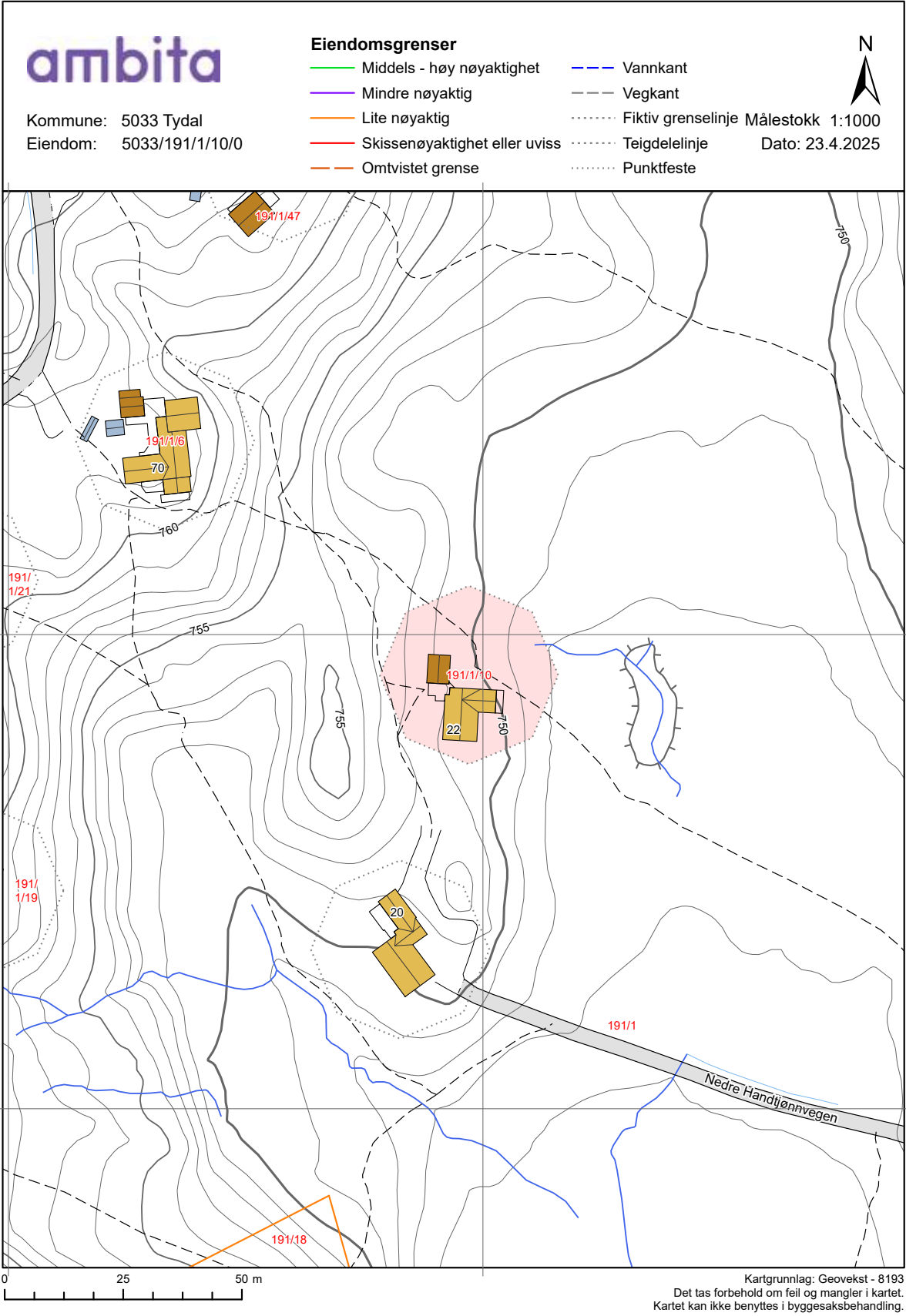
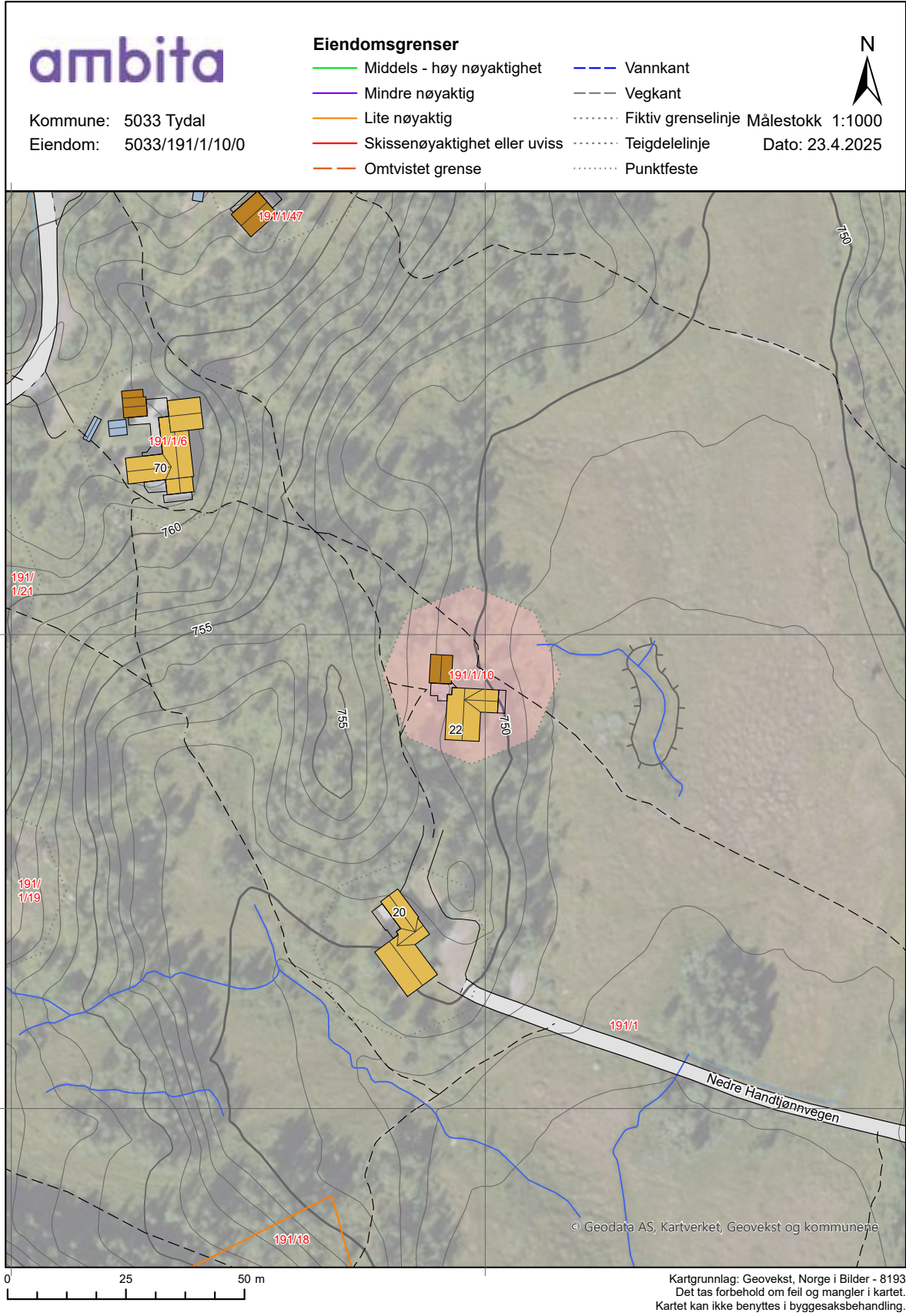


FASADE NORD

Elke Hentson







### Tegnforklaring

-  Adresspunkt  
 Kulturminne - punkt  
 Naturvernområde - punkt  
 Kulturminne - flate  
 Naturvernområde - flate  
 Byggningslinjer  
 Tiltaklinje  
**Eiendomsgrenser**  
 Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm  
 Mindre nøyaktig, 31-199 cm  
 Lite nøyaktig, 200-499 cm  
 Skiskenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

- Metersnivå  
 — 5-metersnivå  
 — 25-metersnivå  
 --- Forsenkning terreng  
 - - - Hjelpekurve  
 — Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkye
- VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/  
spesifiseringer



## Tydal kommune - møtebok

| Saksnr.:       | Utvalg                    | Møtedato            |
|----------------|---------------------------|---------------------|
| 0021/04        | PLANUTVALG ETTER PLAN- OG | 27.05.2004          |
|                | BYGNINGSLOVEN             |                     |
| 0074/04        | FORMANNSKAPET             | 07.06.2004          |
| 0037/04        | KOMMUNESTYRET             | 24.06.2004          |
| Saksbehandler: | Knut Selboe               |                     |
| Arkivsaksnr.:  | 03/00812                  | Arkivkode: EA 191/1 |

REGULERINGSPLAN - DELER AV STUEDAL NEDRE GNR 191 BNR 1  
-  
HYTTEFELT STORSTUMOE

**Dokumenter vedlagt:**

1. TLM- komiteen, vedtak av 09.10.03, sak nr. 0069/03
2. Forslag til reguleringsplan for Storstumoen gnr 191 bnr , datert 10.07.03.
3. Brev av 02.01.04 til høringsorganene
4. Brev av 02.01.04 til berørte hytteiere
5. Kunngjøring offentlig ettersyn 09.01. – 06.02.04
6. Statens vegvesen, uttalelse av 16.01.04
7. Brev av 04.02.04 fra Arnold Tørum
8. Reindriftsforvaltningen, brev av 11.02.04
9. Sametinget, brev av 25.02.04
10. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 02.03.04
11. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 03.03.04
12. Hainntjønnna Hyttelag, brev av 19.03.04 vedlagt nytt brev som erstatter tidligere brev av 28.01.04
13. Reindriftsforvaltningen, brev av 30.03.2004

Dokumenter ikke vedlagt:

1. Hainntjønna Hyttelag, brev av 28.01.04

**Bakgrunn:**

TLM-komiteen behandlet i sitt møte den 09.10.03, sak 0069/03 forslag til reguleringsplan for ny hyttebebyggelse på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1. Området er gitt benevnelsen Storstumoen og omfatter i alt 20 nye samt 39 eksisterende hytter/tomter i det gamle feltet.

Tydal kommunestyre vedtok i sitt møte den 26.06.03, sak nr. 0027/03, revidert arealdel til kommuneplan. Denne viste et byggeområde på ca. 10 nye hyttetomter på eiendommen. Reindriftsnæringen hadde reist innsigelse til denne planen som derved ikke kunne egengodkjennes. Det ble gjennomført mekling mellom områdestyret for reindrift og kommunen som medførte at ny behandling og egengodkjenning ble foretatt i kommunestyret

den 19.02.04, sak nr. 0005/04. For eiendommen Stuedal nedre medførte meklingsresultatet at et antall på 10 nye hyttetomter på eiendommen ble stadfestet.

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle byggeområdet gitt benevnelsen F 69. Reguleringsplanen er i samsvar med denne lokalisering, men utnyttelsen er en del høyere.

TLM- komiteen valgte i sak 0069/03 å vedta at det fremlagte reguleringsplanforslaget kunne sendes ut til høring og samtidig legge det ut til offentlig ettersyn.

**Vurdering:**  
Utnyttelsen for det aktuelle byggeområde F 69 er noe høyere enn den egengodkjente kommuneplanens arealdel viser. Kommuneplanen skisserer et antall på 10 hytter i det aktuelle byggeområdet. Reindriftsnæringen har i sin høringsuttalelse forutsatt at den vedtatte kommuneplanens arealdel legges til grunn for de reguleringsplanene som fremmes for de forskjellige byggeområdene.

Fylkeskommunen på sin side har også anført at reindriftsforvaltningens syn skal tillegges vesentlig vekt i forbindelse med arealutnyttelsen.

Fylkesmannen har i sin uttalelse påpekt at formuleringene i reguleringsbestemmelsene og på plankartet må bli mer presise hva angår de juridiske forhold og intensjonen i planen.

Det foreslås i den forbindelse at alle veier innenfor planområdet blir felles adkomstveier for alle de hyttene som er regulert innenfor de forskjellige delene av hytteområdet, og som de naturlig søker til. Friområdet defineres som et fellesområde for samtlige hytter innefor planen.

Hainntjønna hyttelag har også kommet med uttalelse til planen. Når det gjelder spørsmålene om hvilke tjenester det skal betales avgift for, kan bestemmelser om dette ikke tas inn i reguleringsbestemmelsene. Avtaler om slike forhold vil være en privatrettslig avtale mellom grunneier og hytteeier. Det forutsettes at det opparbeides nødvendige arealer som kan betjene vinterparkering i forbindelse med de adkomstveien som går inn i området, og som ikke skal vinterbrøytes.

Det er lagt opp til separate løsninger for vann og avløp for den enkelte hytte. Den nye bebyggelsen ligger nedenfor eksisterende bebyggelse, og alle kilder som skal benyttes til drikkevann ligger ovenfor eksisterende og ny bebyggelse.

Hyttelaget har også påpekt at den nederste avkjørselen til området er noe uoversiktlig, særlig ved påkjøring til riksvegen. De foreslår at fartsgrensen på riksvegen bør reduseres til 60 km/t forbi hytteområdet. Dette må tas opp som egen sak ovenfor Statens vegvesen.

Med bakgrunn i kommuneplanens arealdel vil det på dette tidspunkt være riktig å godkjenne en reguleringsplan med totalt 10 hyttetomter på eiendommen Stuedal nedre. Reguleringsplanen må reduseres til 10 hyttetomter, og nytt planforslag må legges fram som tar utgangspunkt i denne utnyttelse.

**Konklusjon:**  
Tydal kommunestyre godkjenner reguleringsplanen for Storstumoen på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1 med en utnyttelse for totalt 10 nye hyttetomter. Planforslaget må omarbeides slik at det omfatter totalt 10 hytter/tomter.

**RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Tydal kommunestyre egengodkjenner reguleringsplanen for Storstumoen hytteområde på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1 på følgende vilkår:

1. Antall tomter reduseres til 10
2. Området i planforslaget regulert til friområde reguleres til annet fellesområde
3. Adkomstveier inn i reguleringsområdet beskrives som felles vei for eksisterende og nye hytter

Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning av reguleringsplanen på vilkår som anført i punkten 1, 2 og 3 er fattet med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 27-2 .

**BEHANDLING I PLANUTVALG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:**

Rådmannens innstilling enstemmig bifalt.

**INNSTILLING I PLANUTVALG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:**

Tydal kommunestyre egengodkjenner reguleringsplanen for Storstumoen hytteområde på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1 på følgende vilkår:

1. Antall tomter reduseres til 10
2. Området i planforslaget regulert til friområde reguleres til annet fellesområde
3. Adkomstveier inn i reguleringsområdet beskrives som felles vei for eksisterende og nye hytter

Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning av reguleringsplanen på vilkår som anført i punkten 1, 2 og 3 er fattet med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 27-2 .

**BEHANDLING I FORMANNSKAPET:**

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**INNSTILLING I FORMANNSKAPET:**

Tydal kommunestyre egengodkjenner reguleringsplanen for Storstumoen hytteområde på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1 på følgende vilkår:

1. Antall tomter reduseres til 10
2. Området i planforslaget regulert til friområde reguleres til annet fellesområde
3. Adkomstveier inn i reguleringsområdet beskrives som felles vei for eksisterende og nye hytter

Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning av reguleringsplanen på vilkår som anført i punkten 1, 2 og 3 er fattet med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 27-2 .

**BEHANDLING I KOMMUNESTYRET:**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**VEDTAK I KOMMUNESTYRET:**

Tydal kommunestyre egengodkjenner reguleringsplanen for Storstumoen hytteområde på eiendommen Stuedal nedre gnr 191 bnr 1 på følgende vilkår:

1. Antall tomter reduseres til 10
2. Området i planforslaget regulert til friområde reguleres til annet fellesområde
3. Adkomstveier inn i reguleringsområdet beskrives som felles vei for eksisterende og nye hytter

Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning av reguleringsplanen på vilkår som anført i punkten 1, 2 og 3 er fattet med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 27-2.

TYDAL KOMMUNE

Reit utskrift

*Borghild Hansen*

**Reguleringsplan**  
for  
deler av Stuedal, nedre 191/1  
Tydal kommune

**Hyttefelt Storstumoen**

\*\*\*\*\*

Grunneier  
Inge Morten Rotvold  
7590 Tydal

Utarbeidet mars 2003

# Reguleringsplan

## Stuedal, nedre 191/1

### 1.0 Innledning

#### 1.1 Bakgrunn.

Reguleringsplanen er utarbeidet på eiendommen Stuedal, nedre g.nr 191 b.nr 1 eier Inge Morten Rotvold. Planen har som formål å regulere fritidsbebyggelsen i området Storstumoen - Handtjønna og vil omfatte 10 nye hyttetomter, samt 33 tidligere utlagte tomter i henhold til tidligere disposisjonsplan.

#### Stuedal, nedre 191/1

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Fulldyrket:          | 120 da   |
| Barskog              | 220 da   |
| Bjørkeskog og imp.   | 8.250 da |
| Øvrig (fjellarealer) | 5.500 da |

#### 1.2 Målsetting.

Gården er i drift som sjølstendig bruk, med mjølkeproduksjon og kjøttproduksjon i godt vedlikeholdt driftsbygning oppført 1984. Dagens eier tok over bruket etter sine foreldre 2000. Skogen drives tradisjonelt, i tillegg til uttak av noe bjørkeved. Det foreligger driftsplan på eiendommen. Bruket er aktiv medeier i Moen felleseter og leier en del jordbruksarealer for grasproduksjon. Mjølkekvote for 2003 er på 68.000 liter produsert på 13 års kyr. Eierens ønsker å utvide det eksisterende hyttefeltet på eiendommen og derved sikre det framtidige driftsgrunnlaget på gården. Bruket disponerer store utmarksarealer og en utvidelse av hytteområdet virker i denne sammenheng lite problemfylt. Den planlagte utvidelsen av hyttefeltet vil knyttes opp mot sentrale servisefunksjoner som vann, strømforsyning og vinterbrøytete adkomstveier.

#### 1.3 Planlegging.

Reguleringen er basert på kommuneplanenes godkjenning av arealet for fritidsbebyggelse. Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:5000 med reguleringsgrenser. Planen fremmes som reguleringsplan i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 22, 27 og 30. Vedlagte plankart vil også være bebyggelsesplan etter § 28 for nye hyttetomter innenfor arealet. Planen vil ved stadfestelse og erstatte tidligere disposisjonsplan og reguleringsbestemmelsene som fulgte denne. Det meste av fritidsbebyggelsen på 191/1 vil bli lagt innenfor reguleringsgrensen for denne planen.

### 2.0 Reguleringsbeskrivelse.

#### 2.1 Planområdet.

Planområdet ligger sør vest for Stugusjøen og er knyttet opp mot Rv. 705 (Ridalsveien) med parkeringsarealer i tilknytning til denne. Alle nye tomter som omfattes av planen vil ligge mellom kvote 735 og 755. Eksisterende bebyggelse ligger mellom kvote 750 og 780. Reguleringsgrensa vil i nord og vest avgrens av Skjetåbekken. Mot øst vil høyde 730 være nedre grense for regulert planområde. Mot sør og øst begrenses planområdet av Rv. 705. Mot sør og øst begrenses planområdet av Rv. 705.

#### 2.2 Adkomst.

Adkomsten vil skje via eksisterende parkeringsarealer og veier som i dag benyttes som fellesadkomst. Denne adkomsten er knyttet opp til Rv 705 med to godkjente eksisterende avkjørsler. Nye adkomstveier er planlagt opparbeidet innenfor eksisterende og nye områder for utbygging. Eksisterende parkeringsarealer fungerer som tilstrekkelig vinterparkering for eksisterende bebyggelse. Ny adkomst vei er planlagt vinterbrøytet for ny og deler av eksisterende bebyggelse, med lokal parkering innen området.

#### 2.3 Vegetasjon og topografi.

Området er vendt mot sør og øst med utsikt mot Stugusjøen og Stugudalen, med fjellpartiene Sylane og Skarsfjella i horisonten. Området er bjørk bevokst med noe islett av annen løvskog. Under vegetasjonen er einer, lyng og grasmark, med en del åpne grasbevokste myr områder. Området har til dels gode jordbunns forhold. Landskapet preges i midtre delen av åpne myrdrag og rygger med løvskog. Innenfor myr områdene er det noen småtjern med det oppdemte Handtjønna i sør.

#### 2.4 Dyreliv.

Det er ingen viltbiotoper registrert spesielt for dette området.

Når det gjelder hjortevilt, vil den nye utbygningen av området neppe ha stor betydning. All ny bebyggelse er plassert lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse. Tradisjonelle trekkveier for rein og elg ligger høyere i terrenget. Det beites noe med småfe i området.

2.5 Drikkevannskilder.

Det er rent drikkevann i bekker og oppkomme innenfor området. Disse er sikret mot forurensning ved planlegging av bebyggelse og infiltrasjonsretning for avløp. Drikkevannskilder er sikret i henhold til tidligere disposisjonsplan. Ny bebyggelse vil ha beliggenhet nedstrøms i forhold til disse kildene. Det planlegges innlagt vann og avløpssystem i henhold til kommunale forskrifter.

3.0 Planbeskrivelse.

3.1 Området.

Planen vil fungere som en utvidelse av eksisterende hytteområder i planområdets nedre del. Et område beregnet til ca 200 da vil utgjøre utvidelsen av eksisterende bebygd område.

3.2 Tomtene.

Tidligere utbygging er foretatt i henhold til disposisjonsplaner. De aller fleste utlagte tomter er i dag bebygd. Det er regulert 10 nye hyttetomter innenfor planområdet. Tomtene er markert i terrenget med trepåler som antyder tomteplassering som enkeltpunkt. Pålene er nummerert identisk med nummereringen på kartvedlaget i denne planen. Tomtene har nummer 41 til 50. Øvrige nye tomter med adkomstveier antyder evt. framtidig bebyggelses plan. Dette krever i så fall egen offentlig godkjenning Endelig fastsettelse at tomtegrunn vil skje etter oppmåling foretatt av teknisk etat. Plassering av bebyggelse skal skje slik at siluet virkninger ikke oppstår.

3.3 Trafikk.

Adkomsten til det regulerte arealet er delt med to separate avkjørsler fra Rv 705 og er kun anlagt av hensyn til det regulerte området. Veiene tar av fra Rv 705 på nedre og øvre side av Handtjøenna. Disse avkjørslene er godkjente avkjørsler av Statens Vegvesen. Veier inn i hytteområdet er hytteområdets fellesadkomst. Veier i området vil gi parkeringsmuligheter for hytteeiere og besøkende. Dersom skogsbilveiene i området ikke brøytets henvises parkeringen til egne parkeringsanlegg ved Rv 705. Veier planlegges med avkjørsler og parkerigs muligheter for hytte eiere og besøkende. Opparbeidelse parkeringsarealer dekkes inn som felleskostnad ved etablering. Det planlegges framtidig brøyting av felles privat adkomst vei inn i hytteområdet.

Vinterparkerings arealer er derfor også planlagt innenfor utbygningsområdet.. Opparbeidelse av parkeringsarealer og adkomstveier innenfor planområdet dekkes inn som felleskostnad ved etablering. Tidligere etablerte hytter som ikke ønsker å delta i vei utbygging og vinterbrøyting henvises til etablerte felles parkeringsplasser.

3.4 Vannforsyning.

Det er gode muligheter for drikkevann i det etablerte området. Alle bekker har god overhøyde mot vest. I tillegg er det oppkome av grunnvann enkelte steder i området. Det ligger godt til rette for å opparbeide felles vannforsyning. Etablering av nye tomter vil det kreve felles vannforsyning basert på sikker vannkilde evt. grunnvanns boring. Ved innendørs vannforsyning kreves det særskilt søknad om kommunal godkjenning. Det er for enkelte hytter gitt kommunal godkjenning for innlagt vann.

3.5 Strømforsyning.

Det er utbygd transformator og lavspentnett nærområdet. Eksisterende utbygging har kapasitet til å betjene området uten store nye anleggskostnader.

3.6 Avløp

Avløp fra hyttene skal dimensjoneres slik de tekniske forskriftene i kommunen tilsier. Avløpene bygges separat og krever synkekum og infiltrasjonsgrøfter. Infiltrasjon skal unngå grunnforurensning i området. Legges det inn WC må tomtene knyttes til evt. lokalt kloakk anlegg eller ha lukket septiktank. Framtidig prosjektering vil ta stilling til hvilken løsning som velges i samarbeid med kommunale myndigheter.

3.7 WC

I området er det godkjent med tradisjonell utedo og bio-klosett \ muldo. Tidligere planforskrifter tillater ikke vannklosett. (Se pkt. 3.6)

3.8 Renovasjon

Hyttetfeltet er tilknyttet pliktig kommunal renovasjon. Avfall skal kildesorters og leveres i containere som er plassert ved felles parkeringen.

3.9 Bygninger.

Bygninger oppføres i henhold til de kommunale vedtektene for fritidsbebyggelse. Det skal i størst mulig grad unngås at bygninger får høye pilarer eller store synlige grunnmurer. Tomtene er beregnet for tradisjonell bebyggelse med hytte og uthus og de begrensninger som kommunale forskrifter gir.

3.10 Landskapet.

Ved etablering i området skal det tas hensyn til vegetasjon og jordbunnsforhold slik at terrenget påføres minst mulig skade. Felles transportveier og gangstier etableres i samarbeid med utbyggerne. Tomtene kan ryddes for undervegetasjon og løvskog.

3.11 Avgifter.

Hytteeeierne er forpliktet til å betale avgifter for:  
\* Kommunal renovasjon  
\* Brøyting av vinterparkering med adkomst vei.  
\* Vedlikehold av felles adkomst vei innen planområdet  
\* Vedlikehold / drift av felles vannforsyning.  
\* Evt. vedlikehold / drift av kloakk nett.  
Etablerte hytte eiendommer i planområdet deltar bare ved frivillighet i de tre siste punktene.

4.0 Reguleringsbestemmelser.

Forenklet reguleringsplanen for deler av Stuedal, nedre g.nr. 191 b.nr. 1 er tilknyttet disse reguleringsbestemmelsene:

§ 1 Generelt.  
a) Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.  
b) Planområdet har som reguleringsformål å plassere fritidsbebyggelse slik som vist på plankart.

§ 2 Fellesbestemmelser.  
a) Etter at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen.  
Skog kan fjernes for å gi rimelig plass for bygninger.  
Avstandsregulering av løvskog på tomten er tillatt.

§ 3 Byggeområdet.  
a) Innenfor planområdet tillates det oppført 10 nye hytter med tilhørende bygninger.  
b) Plassering av hyttene er markert i terrenget med påler påført nr fra 41 til 50.  
c) Bygningsmyndighetene bestemmer den endelige plassering av bygninger.  
d) Bygningsmyndighetene kan til enhver tid kontrollere at området bygges ut i henhold til denne plan og framtidige innmålinger.

§ 4 Bebyggelse.  
a) Bebyggelsen skal i stor grad ta hensyn til de omkring liggende naturforhold når det gjelder utforming, materialvalg og farge.  
b) Fundamentering er valgfri, men fundamentet skal i størst mulig grad være lavt på alle hjørner. Eventuelle åpne fundament sikres slik at beitedyr ikke finner kryperom.  
c) Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak der takvinkel er tilpasset husets form. Taktekking som gir fargekontraster til omgivelsene eller gjenskinn tillates ikke.

§ 5 Utvendige installasjoner.  
a) Inngjerding av tomt tillates ikke uten etter søknad (jfr. kommunale forskrifter).

b) Flaggstenger tillates i alminnelighet ikke (jfr. kommunale forskrifter).

§ 6 Byggetillatelse.  
a) Bygningene skal oppføres i samsvar med gjeldende regler for fritidsbebyggelse som er fastlagt av Tydal kommune.  
b) Alle detaljspørsmål av bygningsmessig karakter avgjøres av bygningssjefen.  
c) Søknad om byggetillatelse må være godkjent før det foretas bygningsmessige arbeider på tomtearealet.  
d) Søknaden om byggetillatelse må inneholde alle de til enhver tid gjeldende krav til dokumentasjon som bygningsloven tilsier.

§ 7 Parkering.  
Parkering skal skje slik denne planen beskriver. Parkeringsplasser og stikkveier opparbeides før byggetillatelse gis.

§ 8 Toalett.  
Toalett godkjennes etter individuell søknad i henhold til reguleringsbeskrivelsene og de kommunale forskrifter.

§ 9 Vann og avløp.  
Hyttene kan ha relativt høy sanitærteknisk standard, dog med forbehold om graden av infiltrasjons muligheter som grunnforhold i området gir.  
Det kan gis tillatelse til innlagt vann, etter søknad til bygningssjefen.

§ 10 Landbruksområde.  
All mark innenfor reguleringsområdet betegnes som landbruksområde. Dette medfører at skogsdrift med tilplantning og beitebruk har prioritet. Det skal tas hensyn til tomtefestelovens forskrifter på området.

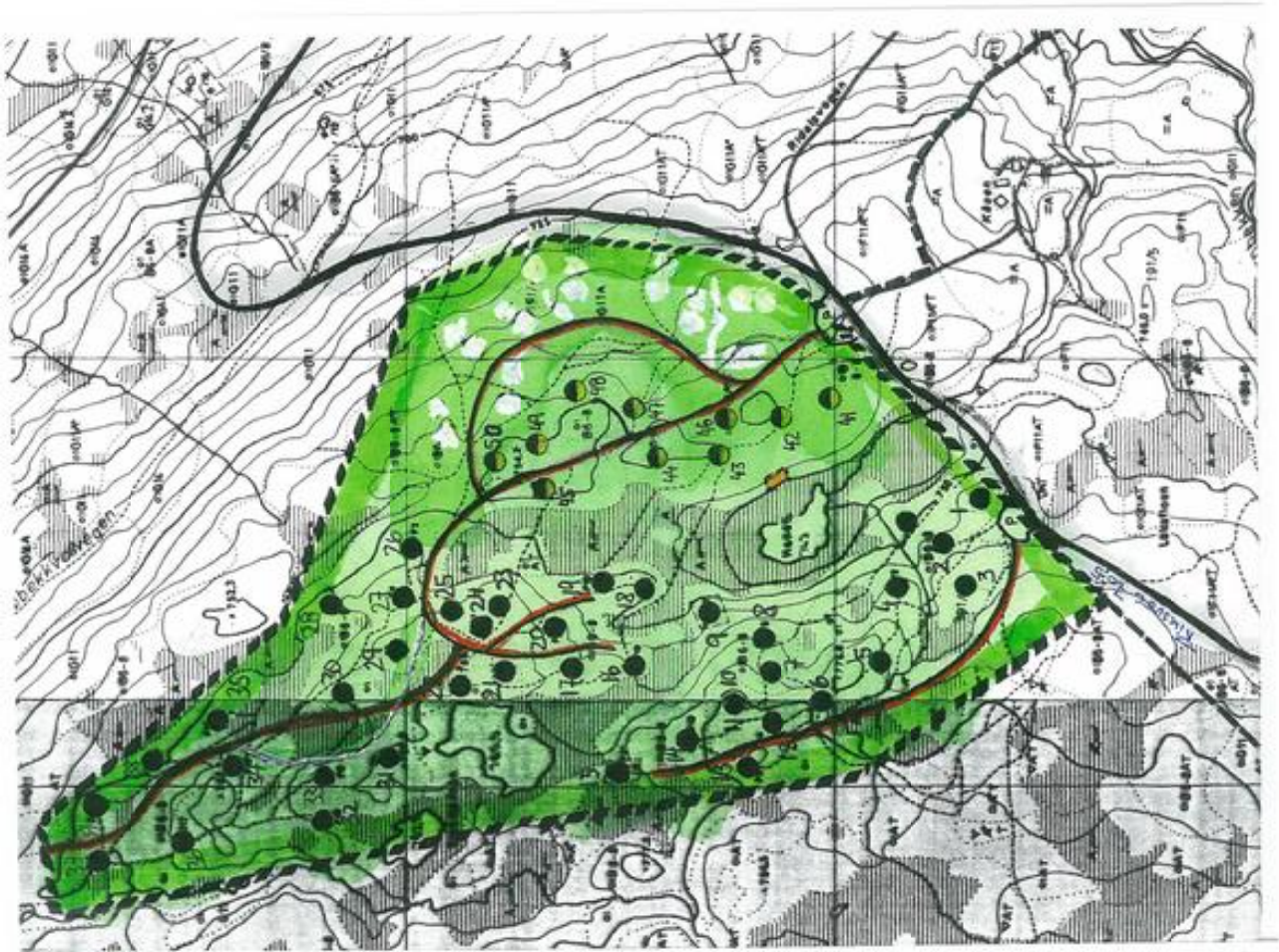
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denne reguleringsplan, med plankart og reguleringsbestemmelser, er utarbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens gjeldende bestemmelser.

Tydal, mars 2003

.....  
Odd Håvard Morset  
7590 Tydal

K-544 3204  
[Signature]



**PBL § 25 REGULERINGSFORMAL PBL § 26 ANDRE BESTEMMELSER**

**§ 1 PLANOMRÅDET**

**§ 2 BYGGEOMRÅDET**

**§ 3 LANDBRUKSOMRÅDET**

**§ 4 FAREOMRÅDET**

**§ 5 SPESIALOMRÅDET**

**§ 6 FELLESONOMRÅDET**

**§ 7 FELLESBESTEMMELSER**

**STREKSMBOLER M.M.**

**HYTTEFELT NYE OG EKSISTERENDE TOMTER**

**MALESTOKK 1:5000**

**TYDAL KOMMUNE 7590 TYDAL**

**1. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 14.09.2024 Sak 191/10

**2. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**3. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**4. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**5. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**6. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**7. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**8. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**9. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**10. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**11. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**12. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**13. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**14. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**15. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**16. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**17. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**18. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**19. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**20. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**21. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**22. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**23. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**24. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**25. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**26. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**27. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**28. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**29. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**30. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**31. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**32. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**33. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**34. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**35. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**36. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**37. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**38. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**39. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**40. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**41. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**42. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**43. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**44. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**45. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**46. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**47. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**48. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**49. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**50. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**51. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**52. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**53. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**54. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**55. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**56. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**57. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**58. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**59. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**60. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**61. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**62. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**63. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**64. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**65. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**66. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**67. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**68. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**69. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**70. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**71. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**72. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**73. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**74. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**75. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**76. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**77. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**78. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**79. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**80. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**81. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**82. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**83. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**84. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**85. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**86. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**87. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**88. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**89. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**90. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**91. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**92. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**93. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**94. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**95. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**96. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**97. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**98. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**99. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10

**100. GANGS BEHANDLING BYGN. MYNDIGHETENE** 24.06.24 Sak 191/10



TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

Else Marie Henriksen  
ARNE FJELLBUS VEG 2A  
7033 TRONDHEIM

Delegert vedtak

Deres ref                      Vår ref                      Saksbehandler                      Dato  
                                         2024/534-7                      Lars Patric Franzén                      08.05.2025

191/1/10 Delegert vedtak- ferdigattest

Viser til din søknad om ferdigattest mottatt 06.05.2025.

Saken er behandlet med vedtaksnr. 22/25 etter myndighet delegert fra utvalg for miljø og samfunn.

**Vedtak**  
Kommunen gir herved ferdigattest for nedsetting av gråvannstank på eiendommen 191/1/10, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-10. Utslippstillatelsen ble gitt den 03.06.2024.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser i tillatelsen, samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattesten er gitt på grunnlag av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på anleggets kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

**Klageadgang**  
Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens kapittel VI og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over.

Med hilsen

Hans Runar Kojedal                      Lars Patric Franzén  
sektorleder teknikk og landbruk                      rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk i Tydal kommune og har derfor ingen signatur

Tydalsvegen 125, 7590 TYDAL  
Telefon: 73815900    Org.nr.: 864 983 472  
postmottak@tydal.kommune.no    [www.tydal.kommune.no](http://www.tydal.kommune.no)



2024/534-7

Kopi til:

|                          |                  |      |           |
|--------------------------|------------------|------|-----------|
| PROAKTIV TRONDHEIM AS    | Ranheimsvegen 7A | 7044 | TRONDHEIM |
| INNHERRED RENOVASJON IKS | Åsaunvegen 5     | 7609 | LEVANGER  |



TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

INNHERRED RENOVASJON IKS  
Åsaunvegen 5  
7609 LEVANGER

|           |             |                     |            |
|-----------|-------------|---------------------|------------|
| Deres ref | Vår ref     | Saksbehandler       | Dato       |
|           | 2024/534-10 | Lars Patric Franzén | 14.05.2025 |

191/1/10 Korrigering i utsendt ferdigattest den 08.05.2025.

Viser til delegert vedtak – ferdigattest på eiendommen 5033-191/1/10 i Tydal kommune sendt den 08.05.2025.

Utsendt ferdigattest gjelder også på omsøkt tett tank.

Ber derfor at dere legger dette brevet på den samme saken i deres arkiv.

Dette til orientering.

Med hilsen

Lars Patric Franzén  
rådgiver

Kopi til:

|                      |                      |      |           |
|----------------------|----------------------|------|-----------|
| Else Marie Henriksen | ARNE FJELLBUS VEG 2A | 7033 | TRONDHEIM |
|----------------------|----------------------|------|-----------|

Dette brevet er godkjent elektronisk i Tydal kommune og har derfor ingen signatur.

Tydalsvegen 125, 7590 TYDAL  
Telefon: 73815900 Org.nr.: 864 983 472  
postmottak@tydal.kommune.no [www.tydal.kommune.no](http://www.tydal.kommune.no)



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL. Gnr. 191, bnr. 1, i Tydal kommune, oppdragsnr.: 52250092  
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47 86 01 03, e-post: cs@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



# Proaktiv Moholt

## Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

## Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet – vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene – og vi skal berike kundene.



proaktiv.no



**Aurora Marie Fredriksen**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
48 29 39 29  
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Trondheim Øst**

Brøsetveien 168, 7069 Trondheim, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no