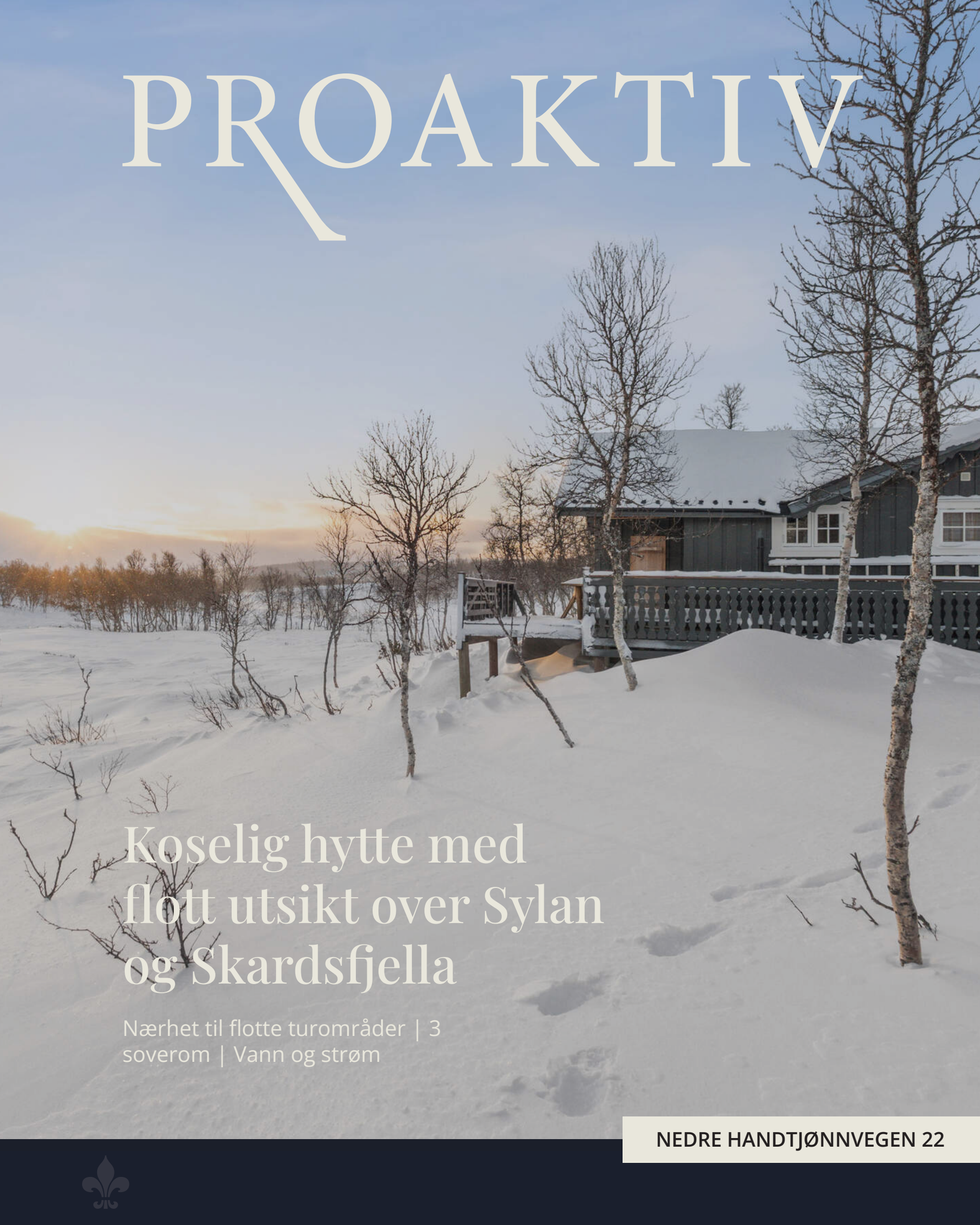
PROAKTIV



Koselig hytte med flott utsikt over Sylan og Skardsfjella

Nærhet til flotte turområder | 3 soverom | Vann og strøm

NEDRE HANDTJØNNVEGEN 22



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL

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

Prisantydning: 1.450.000,-

Omkostninger: 55.240,-

Totalpris: 1.505.240,-

Kommunale avgifter: 1.140,-

Boligtype: Fritidseiendom

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

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Vinter: Felles biloppstillingsplass for hyttefeltet, ca. 500 meter fra eiendommen. Les mer på side 12.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

36 Plantegning

38 Kjerneinformasjon

43 Vedlegg

105 Kontorets side

109 Budskjema

"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 Handtjønnvegen 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:*** *Stugudal*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

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 fjelluft, har Tydal et mangfold av turalternativer med ulik vanskelighetsgrad. Med sine mange høydemeter og majestetiske utsikt, er Storsylen en svært populær topptur. 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 Linje 535	17 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Joker Stugudal Søndagsåpent	5 min 5.1 km
Nærbutikken Stugudal	5 min

SPORT

Bekkesletta grasbane Fotball	4 min 3.5 km
Tydal barne- og ungdomsskole - ballbi... Ballspill	21 min 25 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Væktarstua	4 min
Joker Stugudal	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Fra hytta er det kort vei til Stuggusjøen hvor det er muligheter for fisking, 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. Nærmeste oppkjørte skispor er like ved eiendommen.

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

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/ Røros, 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.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

AVSTAND TIL BYER

Røros	49 min
Stjørdalshalsen	1 t 37 min
Trondheim	2 t 2 min





Nedre Handtjønnvegen 22

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"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 eiendom-mens 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.

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.

Beskrivelse av tomt
Festet tomt. Punktfeste. Naturtomt.

Årlig festeavgift
4.050,-

Festekontrakt datert
26.02.1977

Regulering av festeavgift
Festeavgiften kan indeksreguleres hvert tiende år og er indeksregulert opp til kr 4 050 fra og med 2027. Den årlige festeavgiften forhåndsbetales, og faller til betaling i oktober.

Festetid
Festekontrakten utløper: 2057

Innløsningsvilkår festekontrakt
Kan festetomten innløses: Nei

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
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.

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 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 10
TG2: 8
TG3: 0
TGIU: 0

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Drenering: 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.

Renner og nedløp: 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.







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

Utstyr på tak: 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.

Etasjeskille og gulv på grunn: 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.

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

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

Bygningssakskyndig
Ståle Bergmann (befaringsdato: Lørdag, 2. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, i 2016 av Berggård bygg. Etterisolering av gammel del. Nytt ytterpanel. Nye vinduer (Røros trelags) på hele hytta , minus matbod. Ny inngangsdørhoveddør. Det er montert takstigetrinn på taket, etter pålegg fra feier i 2025 av Tydal bygdeservice.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, i 1998 fikk vi strøm på hytta. Opplegg til alle rom og uthus. Ny komfyrkurs, stikk på vaskerom og ny stikk på stue i 2006.

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, felles vannopplegg fra vannkilde oppe i fjellet.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, lagt varmekabel rundt vannrør fra avstegningskran og inn i hytta i 2011. Det er lagt ned gråvannstank etter pålegg fra Tydal kommune. Godkjent søknad for både grå- og svartvann i 2024.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ny ovn montert på stue. Nytt ildsted i yttergang. Jøtul stålpipe er montert av blikkenslager Ola Hustoft.

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 stålpipe, 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
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

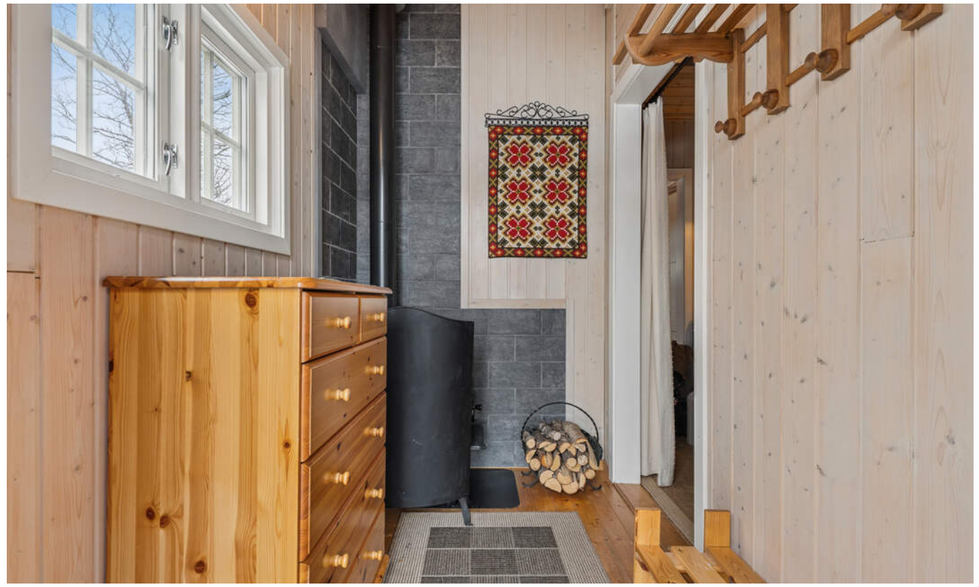
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Elektrisk.
Vedovn i stue og gang.

Energimerke
Oransje G

Info energiklasse
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. 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.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 4 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

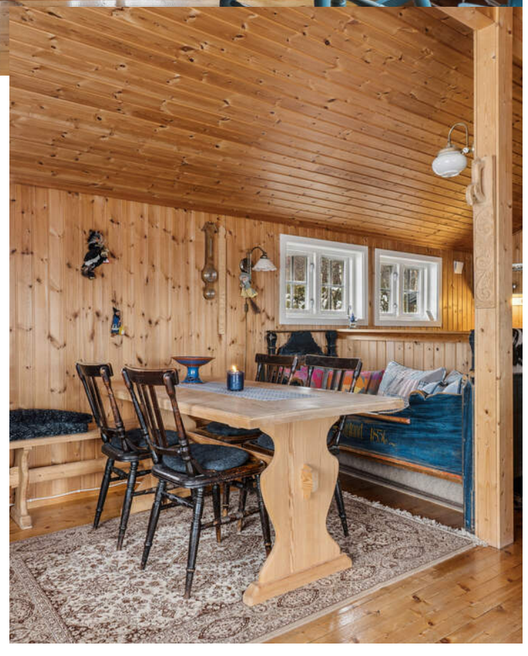








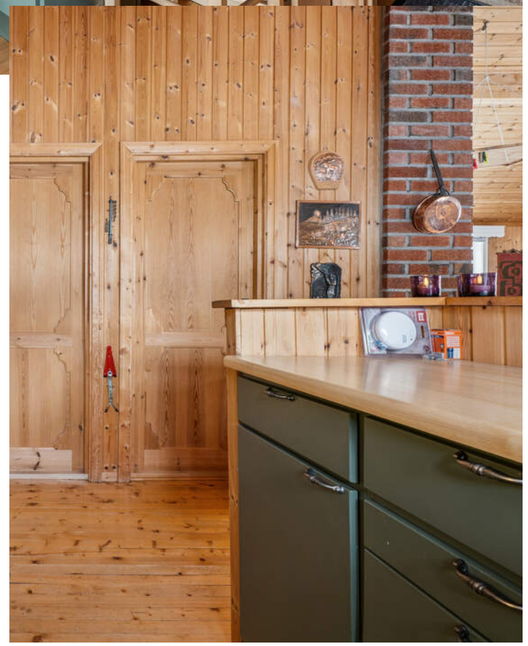
STUE PÅ CA. 20 KVM MED VEDOVN, GOD TAKHØYDE OG PLASS TIL ULIKE SONER FOR MØBLERING







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









TRE SOVEROM MÅLT TIL 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).

TAKST MIDT-NORGE

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
246.158,- for 2023

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

Innherred Renovasjon: kr 2 421,25 per 2026.

Kommunale avgifter
1.140,- for 2025

Legalpant
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
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. 4.130,-
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.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

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

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 – 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. 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.

Ifølge kommunen er bygningene byggemeldt.

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.

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 avvise 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen reguleres av reguleringsplan for deler av Stuedal, nedre 191/1, Tydal kommune, Hyttefelt 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.

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).

Adgang til utleie
Videreutleie/ framleie er ikke tillatt for denne eiendommen.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring)
36 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
55 240,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
1 505 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

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/.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eiendommen selges med mesteparten av innboet.

Se liste på visning med oversikt over hva som ikke vil medfølge handelen.

Eier
Else Marie Henriksen

Tilbud på lånefinansiering
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.

Meglers vederlag
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.

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 - 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.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Om meglerforetaket
Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Dato salgsoppgave
08.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL — **21 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Handtjønnvegen 22	Nedre Handtjønnvegen 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

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 ale diss årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

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.

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 **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 på ny og gammel del. Plannja multipanne

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer 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 på golv, vegger, 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 (Røros trelags) på hele hytta , minus matbod. Ny inngangsdør-hoveddør.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berggård bygg.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ 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 takstigetrinn 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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 1992.. Drensrør ned mot myra. Støpt golv og vegger. 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. kom. 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. Ny stikk på stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tydal. kom. 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, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles vannopplegg fra vannkilde oppe i fjellet.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

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 avstegningskran 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 for både grå- og svartvann 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.
Nytt ildsted i yttergang..

Jotul stålpipe er montert av blikkenslager Ola Hustoft

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

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

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Erling Fredriksen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Romdeling. Paneling av golv, vegger og tak.

24.1.8 **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 82080888

Egenerklæringsskjema

Name
Else Marie Henriksen

Date
2026-09-21

Identification

Else Marie Henriksen

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

Nedre Handtjønnvegen 22
7590 TYDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1975
BRA: 88 m^2
BRA-i: 71 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	8	0	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	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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.

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.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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.

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: https://samtykke.vendu.no/31194

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

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
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Vannledninger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2026

Rapportdato
20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Else Marie Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



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	Festenr:	10
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

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

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
Totalt m²	**88**	**71**	**17**	**0**	**32**

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
Totalt m²	**88**	**70**	**18**		

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. 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. 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 karmer, 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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 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. Det er montert vedovn i gang.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

6:13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

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

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er naturlig avtrekk over kokesonen.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over kokesonen.

6:14 Lovlighet / HMS

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.18 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.19 Vaskerom/bad

Beskrivelse

Det er etablert bad/vaskerom (uten toalett og dusj)
Rommet er opprinnelig en bod, som det er innlagt vann til. Brukes til enkel vasking.
Rommet har tregulv, panel på vegger og panel i tak.

6.20 Utedo

Beskrivelse

Det er etablert utedo i anneks.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

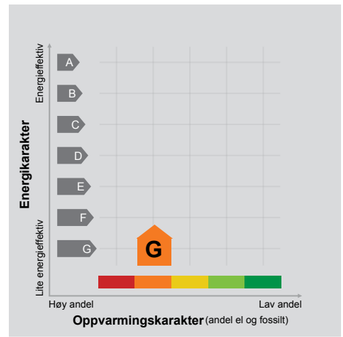
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Nedre Handtjønnvegen 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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregningsmetoder/).

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/1912/66
Uthentet 2025-04-24 10:08
Side 1 av 5

DAGBOK NR. 01912 | DAGBOK FØRT 26.04.77
SØRENSKRIVEREMBETE

[redacted] AS
TRONDHEIM
J. Nilsen

KONTRAKT OM FESTE AV HYTTETOMT
PUNKTFESTE

Eierens navn: Ingvid og Magnus Ødegård
Adresse: 7590 Tydal
Festerens navn: Egil Olsen F. [redacted]
Adresse: Kolstadfleka FB Saupstad

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

Underskrivne eier fester med dette bort en hyttetomt nr. 14
på vedheftet plan for Stuedal Nedre, g.nr. 191
b.nr. 1 i Tydal 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 vedheftet 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 endring 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 festeren.

3. **Festetid.**
Festetida er 80 år reknet 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.

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 utnytting 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.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

7. Gjerde.

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 forurenser noe drikkevannskilde. Det skal ikke benyttes kjemikalieklosett. Festeren forplikter seg til å følge de bestemmelser 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 anvise 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. Før 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.

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

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, tømmeplasser 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
Tydal 26/2-77 — sted og dato

Magnus Rotvold
Ingrid Rotvold
eier

Egil Elsen
fester

MOTTATT 25 APR 1977 DI TRONDHEIM SKRIVEREMBET

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

Odd H. Horset — 33 år

Tove Brandtzæg — 23 år

Ingrid Rotvold fødsels nr. [redacted]
Magnus Rotvold

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

Kartverket
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:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
52-25-0092	Linda Øyahals	95 75 39 57	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**

Årlig festeavgift	Kr. 3.000 Forfallsdato: 1/10
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år	2025
Neste regulering av festeavgift	1/10 -25 for -26 = 5.000,-
Festekontrakt utløper dato	Blir sendt faktura.
Rett til fornyelse?	☒ Ja ☐ Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☒ Ja ☐ Nei
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	☒ Ja ☐ Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei
Mulighet for innløsing 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: AUD KLOKKERVOLD Mobil: 906 333 14 E-post: audk@bydalsnett.no Navn: INGE MORTEN ROTVOLD Mobil: 941225907 E-post:

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
Proaktiv Trondheim Øst

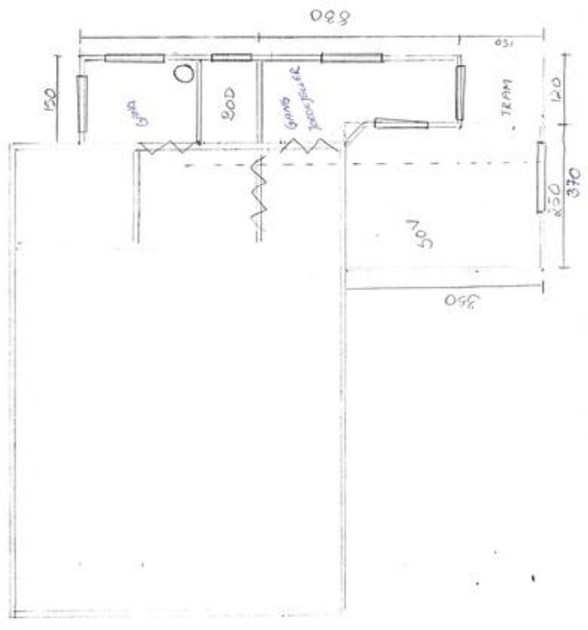
Linda Øyahals
Eiendomsmegler MNEF/ Fagansvarlig
Telefon: 95 75 39 57
Email: linda@proaktiv.no

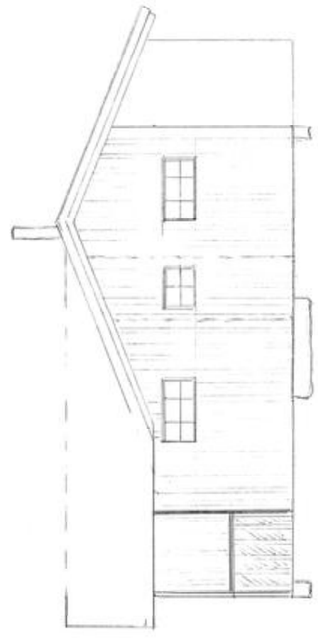
Vedlagt: Kopi av festekontrakten

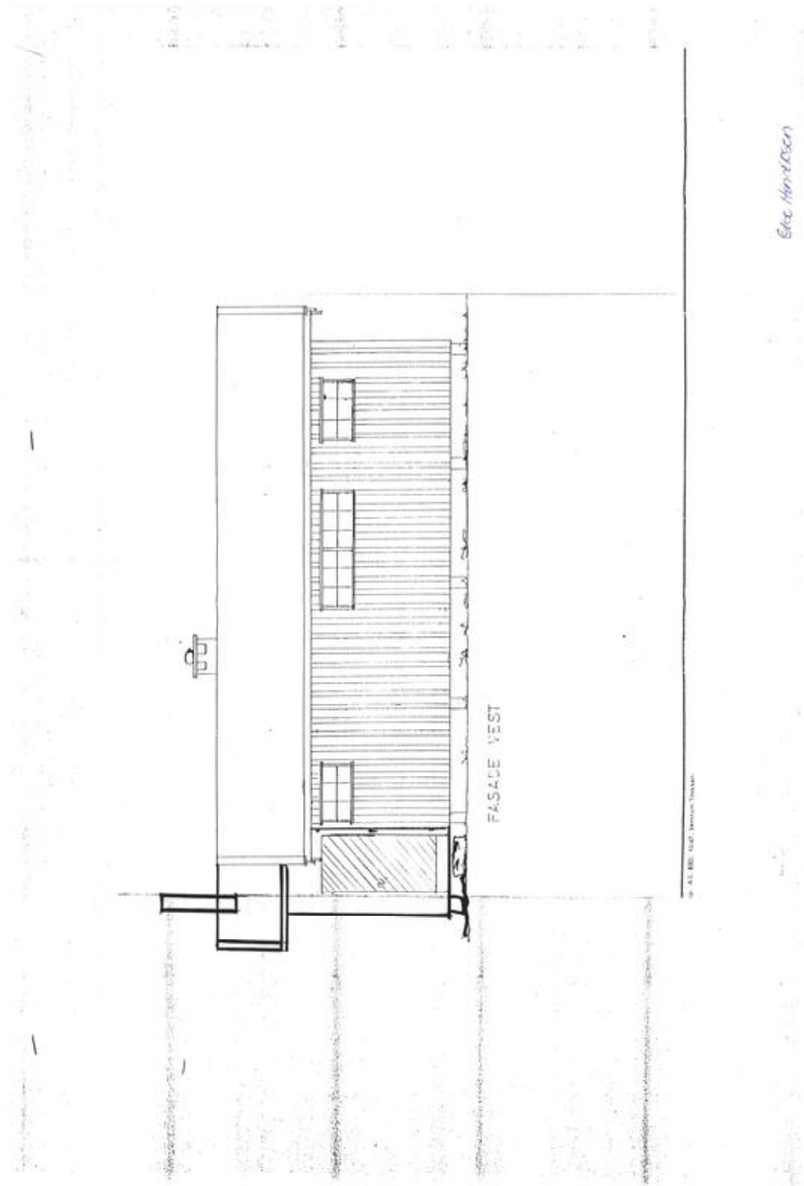
TILLEGG:

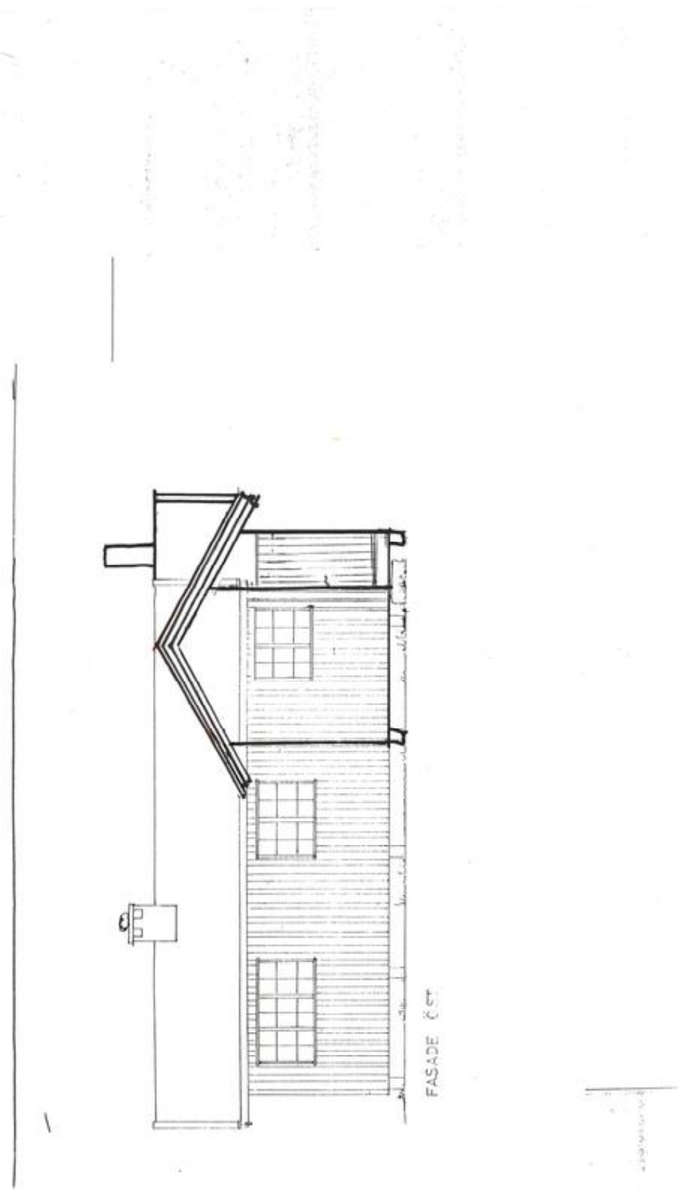
- VIDEREUTLEIE/FRAMLEIE ER IKKE TILLATT.
  EKS: AIRBNB.
- LØSE HUNDER ER IKKE TILLATT. DER ER HELLER IKKE OMRÅDE FOR TRENING AV HUND. ELLER JAKT.
- VED BESTILLES FRA GRUNNEIER
- SNØSKUTER IKKE TILLATT I HYTTEFELTET.
- NEDSAGING AVTALES I SAMRÅD M/GRUNNEIER.
- MULIGHET FOR UTBEDRING AV SOMMERPARKERINGS-PLASS TIL VINTERPARKERING FOR BRØYTING. I SAMRÅD MED GRUNNEIER.
- MÅ VÆRE DELAKTIG I HYTTEFELTES FELLESUTGIFTER.

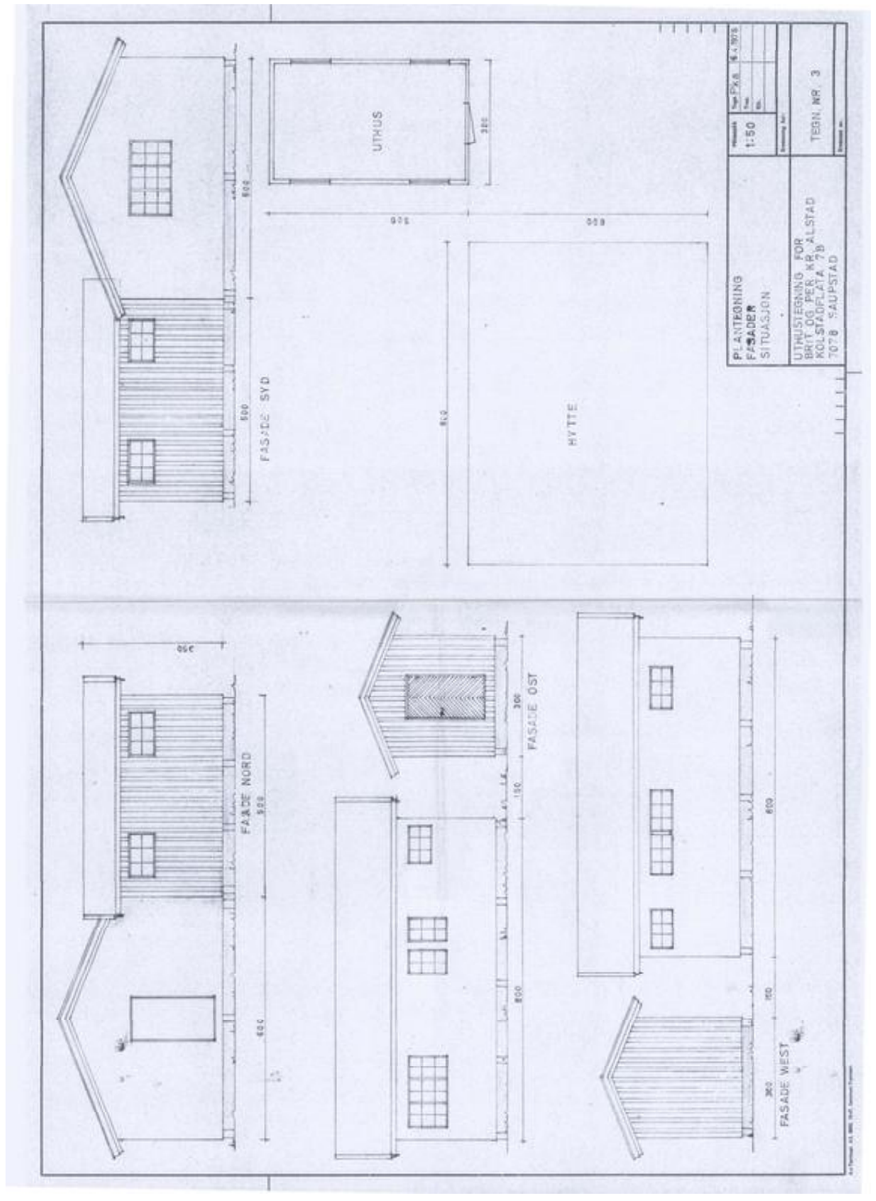
- BOMANGVARLIG: JONNY ANDERSEN 952 99 423
  jonny.andersen@eury.com
- LEDER: STÅLE HOUSET 980 75 322
  shouset@online.no
- IT: PER SVERRE HESTMO 924 46 661
  pshestmo@online.no

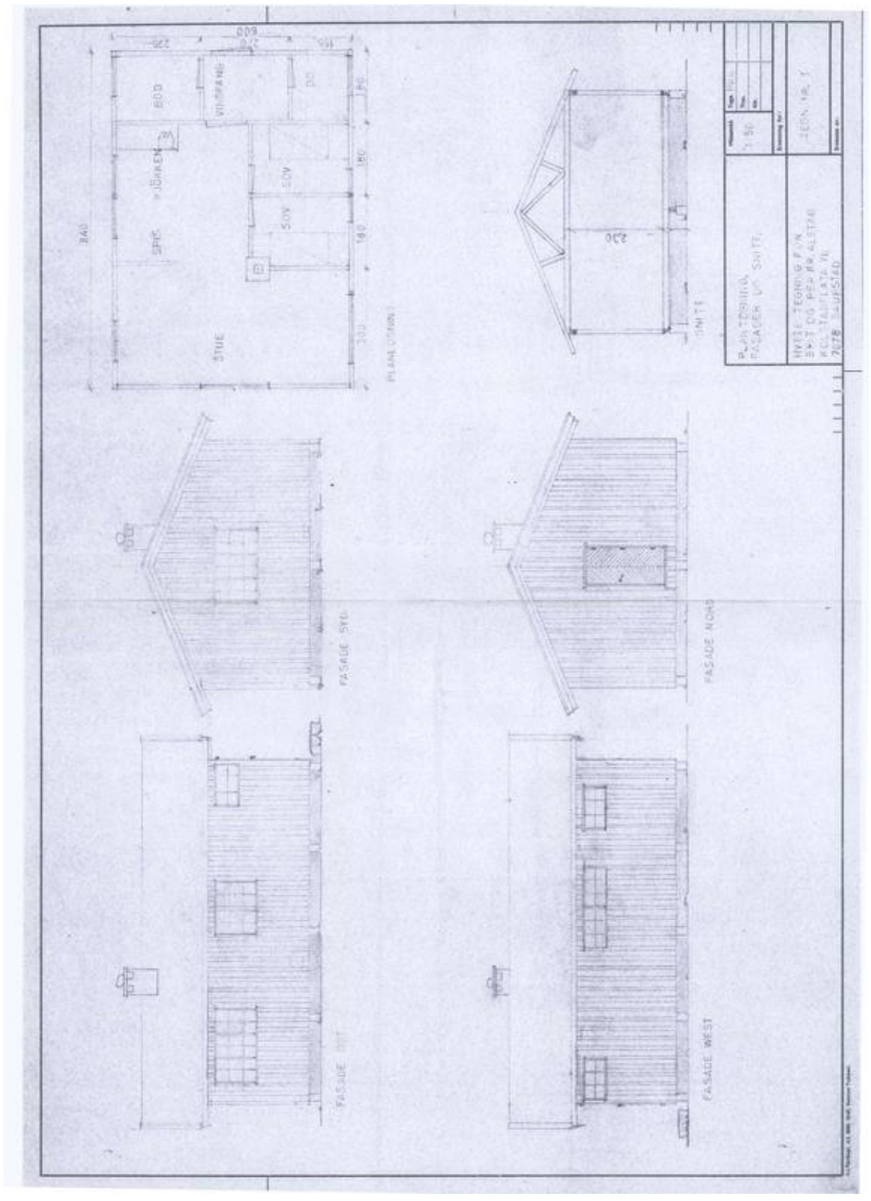

Bruttо ca. 40 m²
- Tram 1.8 m².
38.2 m²
Ekr. terreng
630
150
GANG
200
GANG
TRAM
120
370
430
350


Ekr. terreng
FASADE NORD


FASADE VEST


FASADE ØST


UTHUS
HYTTE
FASADE SYD
FASADE NORD
FASADE ØST
FASADE VEST
PLANTEGNING
FASADER
SITUASJON
1:50
TEGN. NR. 3
UTHUSBEBYGNING FOR
BRIT OG PER KR. ALSTAD
KOLSTADPLATA 78
7078 SAUPSTAD


STUE
BAD
SOV
PLANTEGNING
FASADER
SNITT
FASADE SYD
FASADE NORD
FASADE VEST

Vedlegg

TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

2024/534-7

Kopi til:

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

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.

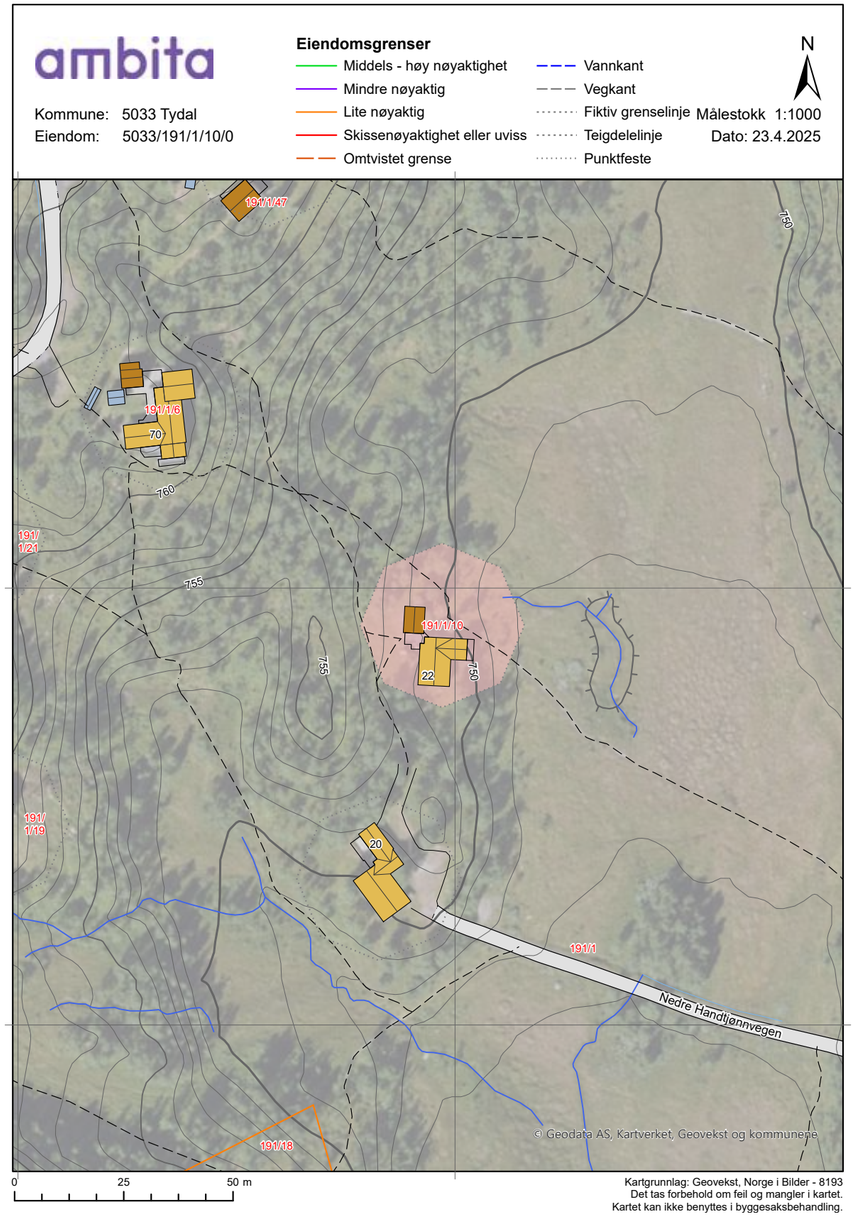
Klageadgang
Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens kapittel VI og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over.

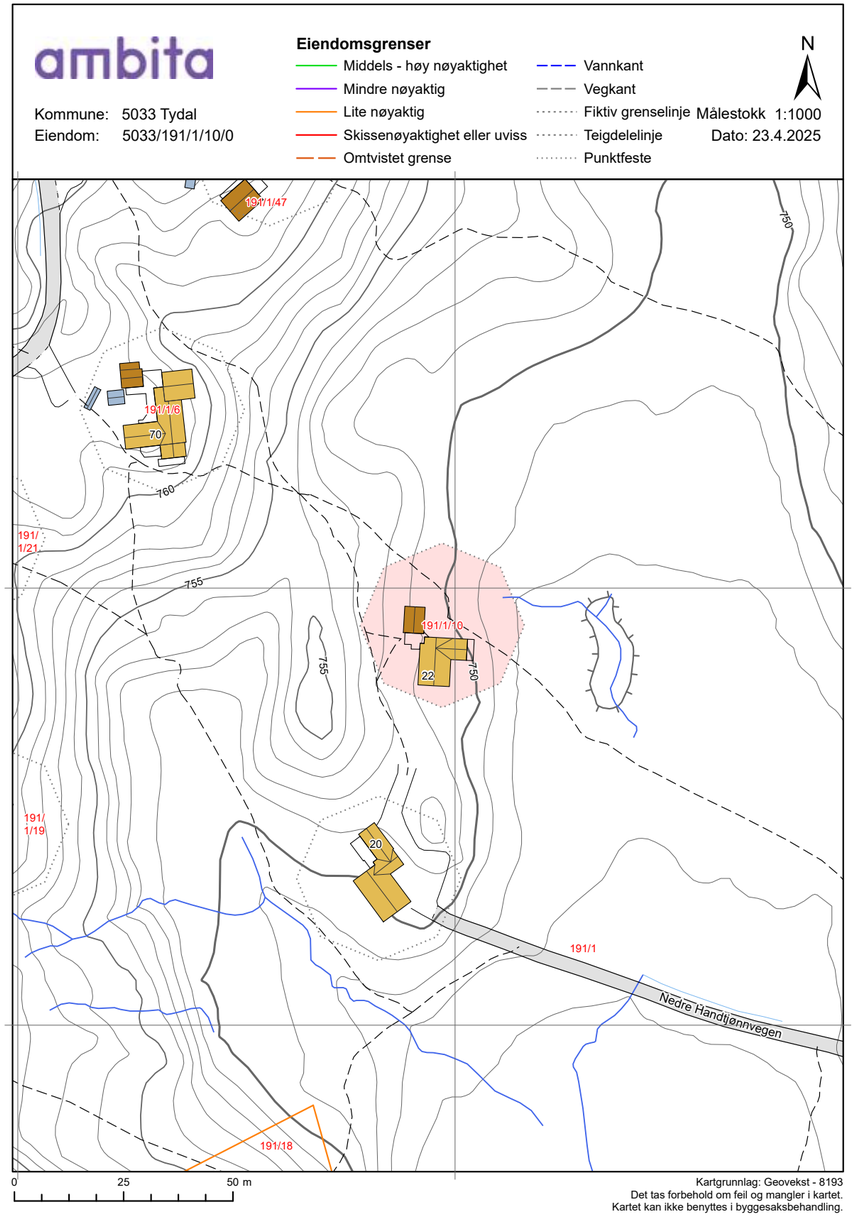
Med hilsen

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


ambita
Kommune: 5033 Tydal
Eiendom: 5033/191/1/10/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2025
191/1/47
191/1/6
70
160
191/
1/21
755
191/1/10
22
750
191/
1/19
20
191/1
Nedre Handtjønnvegen
191/18
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuner
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5033 Tydal
Eiendom: 5033/191/1/10/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2025
191/1/47
191/1/6
70
160
191/
1/21
755
191/1/10
22
750
191/
1/19
20
191/1
Nedre Handtjønnvegen
191/18
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 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
- Trafikkøy
- 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 BYGNINGSLOVEN	27.05.2004
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 STORSTUMOEN

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 hytteeiere
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. Hainntjønna 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 høyre 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 sokner 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 reguelringsplanen 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:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

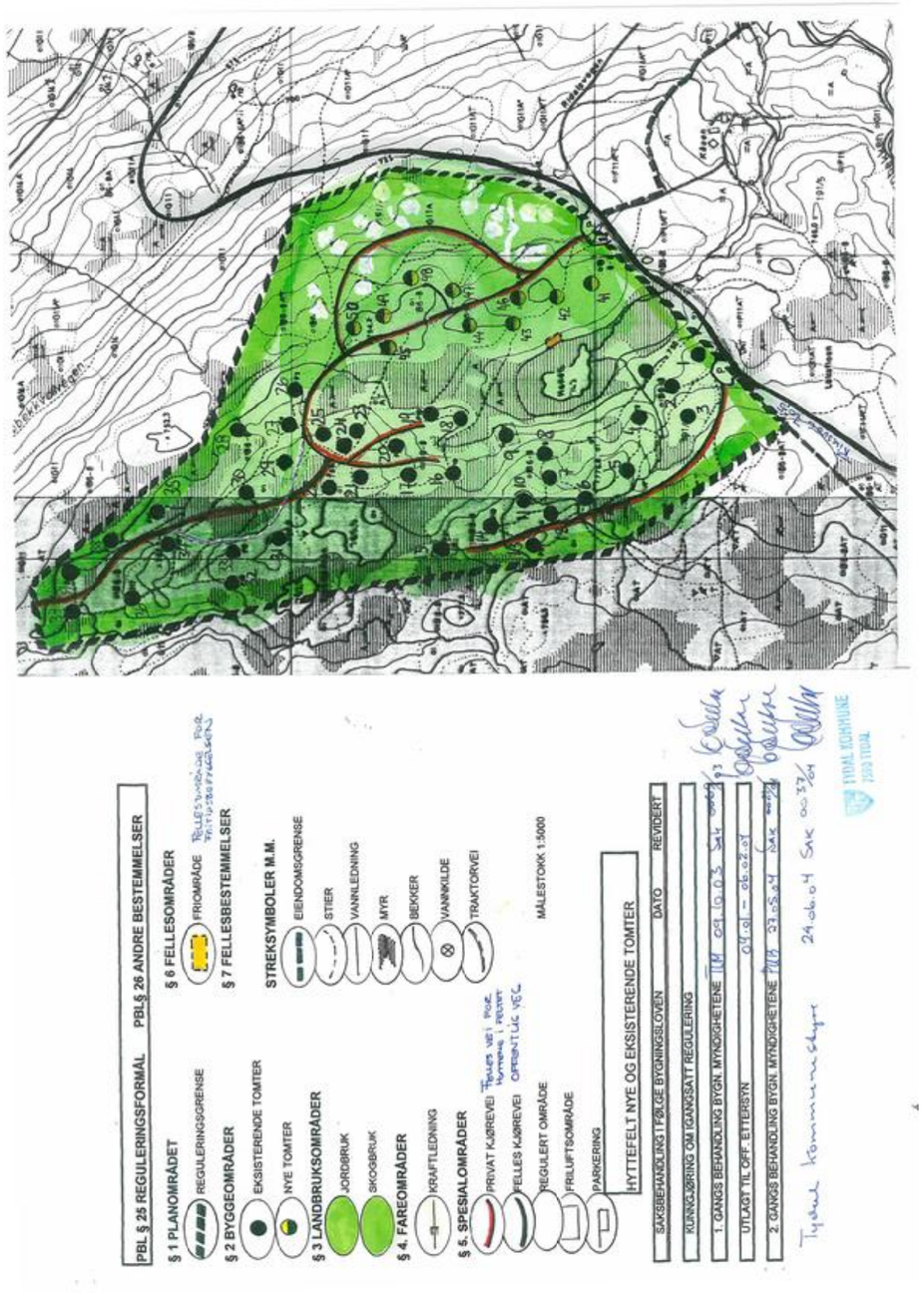
VEDTAK I KOMMUNESTYRET:

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
Rett utskrift
Borghild Hanssen



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 fellesseter og leier en del jordbruksarealer for grasproduksjon. Mjølkekvote for 2003 er på 68.000 liter produsert på 13 års kyr.
Eieren 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 vinterbrøytede adkomstveier.

1.3 Planlegging.

Reguleringen er basert på kommuneplanenes godkjennelse 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 avgrenses 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 Handtjønna. 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. grunnvannsboring.
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 \ mulldo. Tidligere planforskrifter tillater ikke vannklosett. (Se pkt. 3.6)

3.8 Renovasjon

Hyttefeltet er tilknyttet pliktig kommunal renovasjon. Avfall skal kildesorters og leveres i konteinere 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.

Hytteeierne 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.

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

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-sak 37/04

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nedre Handtjønnvegen 22, 7590 TYDAL. Gnr. 191, bnr. 1, i Tydal kommune, oppdragsnr.: 1310260063
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, 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.: _____

LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



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