

PROAKTIV

Trivelig fritidsbolig med fin beliggenhet i Stugudal

God solgang. 3 soverom. Innlagt
vann, avløp og strøm. Helårsvei.



STUGUDALSVEGEN 1296



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stugudalsvegen 1296, 7590
TYDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 170, bnr. 37, i Tydal
kommune

Prisantydning: 1.550.000,-

Omkostninger: 58.740,-

Totalpris: 1.608.740,-

Kommunale avgifter: 3.854,-

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 4/3

BRA: 134 m²

BRA-i: 90 m²

BRA-e: 44 m²

TBA: 38 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
biloppstillingsplasser på eiendommen.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

Tomt: 734 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	34	36	41
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Vedlegg
113	115		
Kontorets side	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

Trivelig fritidsbolig med garasje. God solgang. 3 soverom. Innlagt vann, avløp og strøm. Helårsvei.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Stugudalsvegen 1296! Dette er en trivelig fritidseiendom som passer perfekt for barnefamilier, med gangavstand til Tydal Skisenter.

Beliggenheten byr på et flott utgangspunkt for turer i skog og mark, sommer som vinter, med blant annet milevis av oppkjørte skispor, alpinbakke, scooterløyper, turstier, fiskevann og jaktterreng.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- God vedlikeholdt
- Innlagt vann, avløp og strøm
- 3 soverom med til sammen 8 sengeplasser
- Garasje med bod
- Selveier tomt og helårsvei
- Lang solgang
- Romslig veranda på 38 kvm
- Bad og kjøkken fra 2009
- Ny bordkledning
- Gangavstand til Mosjøen

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



TYDAL / STUGUDAL

Kommune: Tydal / Område: Tydal

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

Beliggenhet

Velkommen til Stugudalsvegen 1296 som ligger i naturskjønne omgivelser med lang solgang i Tydal/ Stugudal. Her kan man sommer som vinter nyte godt av naturen med enkel adkomst til turterreng, fiskemuligheter, jaktterreng, 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 26 min 🚗
✈ Røros lufthavn	1 t 6 min 🚗
🚗 Moen skisenter Linje 430, 535	5 min 🚶 0,4 km

DAGLIGVARE

Joker Stugudal Søndagsåpent	8 min 🚗 7,5 km
Nærbutikken Stugudal	8 min 🚗

SPORT

⚽ Bekkesletta grasbane Fotball	9 min 🚗 9,4 km
⚽ Tydal barne- og ungdomsskole - ball... Ballspill	12 min 🚗 12,6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Joker Stugudal Supercharge	8 min 🚗
🚗 Recharge Tydal Kommune	14 min 🚗



Fra hytta er det gangavstand til Mosjøen som er hyttas nærmeste fiskevann. Stuggusjøen ligger heller ikke langt unna hvor det er muligheter for fiskeing, bading og båtliv.

Vinter og vår
For den som liker alpint er avstanden kort til Tydal Skisenter med gangavstand til bakken. Dette er et familievennlig anlegg med tre ulike nedfarter, samt barnebakke med eget miniskitrekk og gode solforhold.

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

Tar man skitrekket til topps er anlegget tilknyttet Stugudal Fjells omfattende løypenett i Stugudalsområdet. Totalt finner man 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. I Tydal har du også milevis med merkede scooterløyper.

Adkomst og tilgjengelighet
Med en kjøretid fra Trondheim på under to timer, er det ikke rart at området er attraktivt. Her har man enkel adkomst med bilvei helt fram til dørstokken. Om man har behov for dagligvareartikler eller bare ta seg en matbit så er det kun ca. 7. min. med bil til Stugudal Landhandel (Joker), Stugudal Grill og Turistinfoen.

Bebyggelse

Området består stort sett av fritidsbebyggelse.



Adkomst

Følg E6 ut av Trondheim i nordgående retning. Ved Værnes lufthavn ta avkjøringen mot Fv 705. Følg så Fv 705 videre på Selbuvegen, og deretter over på Tydalsvegen og Stugudalsvegen. Ta avkjørsel til venstre ca. 300 m etter passering av Tydal Skisenter. Følg veien rett fram og da ser du eiendommen på høyre side.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

AVSTAND TIL BYER	
Røros	1 t 4 min 🚗
Stjørdalshalsen	1 t 30 min 🚗
Trondheim	1 t 57 min 🚗



VELKOMMEN TIL STUGUDALSVEGEN 1296

Vi starter utendørs – Romslig selveier tomt på 734 kvm. Pent opparbeidet med plen. Stor veranda / terrasse på 38 kvm.

Byggemåte

Fritidseiendom oppsatt i 1958, utbygd i 1993. Eiendommen er på 1 etasje og deler av huset har kjeller, eldste del av hytten er satt på ringmur. Etasjeskille er trebjelkelag. Saltaksform med stålplater. 2 lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 03.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.



EIENDOMMEN BESTÅR AV
EN FRITIDSBOLIG OVER
EN ETASJE MED KJELLER,
OG GARASJE MED BOD





UTVENDIG ER DET EN
VERANDA PÅ 38 KVM MED
LANG SOLGANG, SAMT EN
PENT OPPARBEIDET
TOMT MED PLEN

DET ER ENKEL ADKOMST
TIL FRITIDSEIENDOMMEN,
MED HELÅRSVEI, OG
PARKERING I GARASJE OG
PÅ EGEN TOMT



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Stugudalsvegen 1296. Fritidseiendommen passer perfekt for barnefamilien, med gangavstand til Tydal Skisenter. Beliggenheten er også et flott utgangspunkt for turer i skog og mark, sommer som vinter, med blant annet milevis av oppkjørte skispor, alpinbakke, scooterløyper, turstier, fiskevann og jaktterreng.

Det er enkel adkomst til fritidseiendommen, med helårsvei, og parkering i garasje og på egen tomt. Utvendig er det en herlig veranda på 38 kvm med lang solgang, samt en pent opparbeidet tomt med plen. Fra eiendommen er det utsikt mot Gråvola og Blåhåmmåren.

Fritidseiendommen ble oppsatt i 1958, og utbygd i 1993. Eiendommen består av en fritidsbolig over en etasje med kjeller, og garasje med bod. Hytta inneholder blant annet vindfang, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken. De senere årene er det gjort flere oppgraderinger på hytta, hvor det blant annet er skiftet vinduer på soverommene, bad og kjøkken. I tillegg ble det i 2006/07 lagt nye gulv. Kjøkkenet og bad ble pusset opp i 2009. Det er også lagt inn vann, el- anlegg er oppgradert og det er lagt ny bordkledning.

Forbi inngangsdøren venter en entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Videre leder entreen inn til kjøkkenet som ligger praktisk adskilt fra stuen. Kjøkkenet har heltre innredning og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Stuen er målt til 38 kvm og er innredet med en herlig peisovn for kjølige kvelder.

Det er totalt 3 soverom i hytta, med til sammen 8 sengeplasser. Badet er innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 44 kvm
- Totalt BRA: 134 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

Bruksarealet fordeler seg som følger:
1. etasje | BRA: 110 m²
U. etasje | BRA: 24 m²

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

- TG 0: 0
- TG1: 21
- TG2: 4
- TG3: 0
- TGIU: 0





Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Drenering:

Det er skiftet drenering rundt deler av boligen . Dette gjelder fasade som er påbygd i 1996. Resterende av gammel del er bygget på ringmur. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Dette gjelder i overgangen mellom gammelt bygg og ny kjeller. Det kommer noe vann inn der ved snøsmelting. Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng:

Det registreres fuktskjolder på overflater. Ved snøsmelting på våren kommer det noe vann inn i kjeller. Det er i overgangen mellom ny kjeller og kryprom. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører:

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger må påregnes.

Våtrom - ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon: Ventilering av rommet bør etableres.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Våtrom:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, lekkasje på bad før jeg kjøpte fritidsbolig. Bad pusset opp i 2009, pusset opp selv. Ingen dokumentasjon.

Tak, yttervegg og fasade:

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, skiftet bordkledning selv på yttervegg i 2023. Ingen dokumentasjon.



Kjeller:
Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, fukt i hjørne.

Elektrisitet:
Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, elektriske anlegget er oppgradert i 2023 av Røseth Elektro AS. Nytt på 2 soverom gang kjøkken og bad. Nytt sikringskap.

Rør:
Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, vann fra privat brønn.

Skjevheter og sprekker:
Ja, sprekke i grunnmur, ingen problemer med skjeve gulv eller ingen problemer med vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

Oppvarming
Elektrisk.
Vedovn i stue.

Energimerking
Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. 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.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

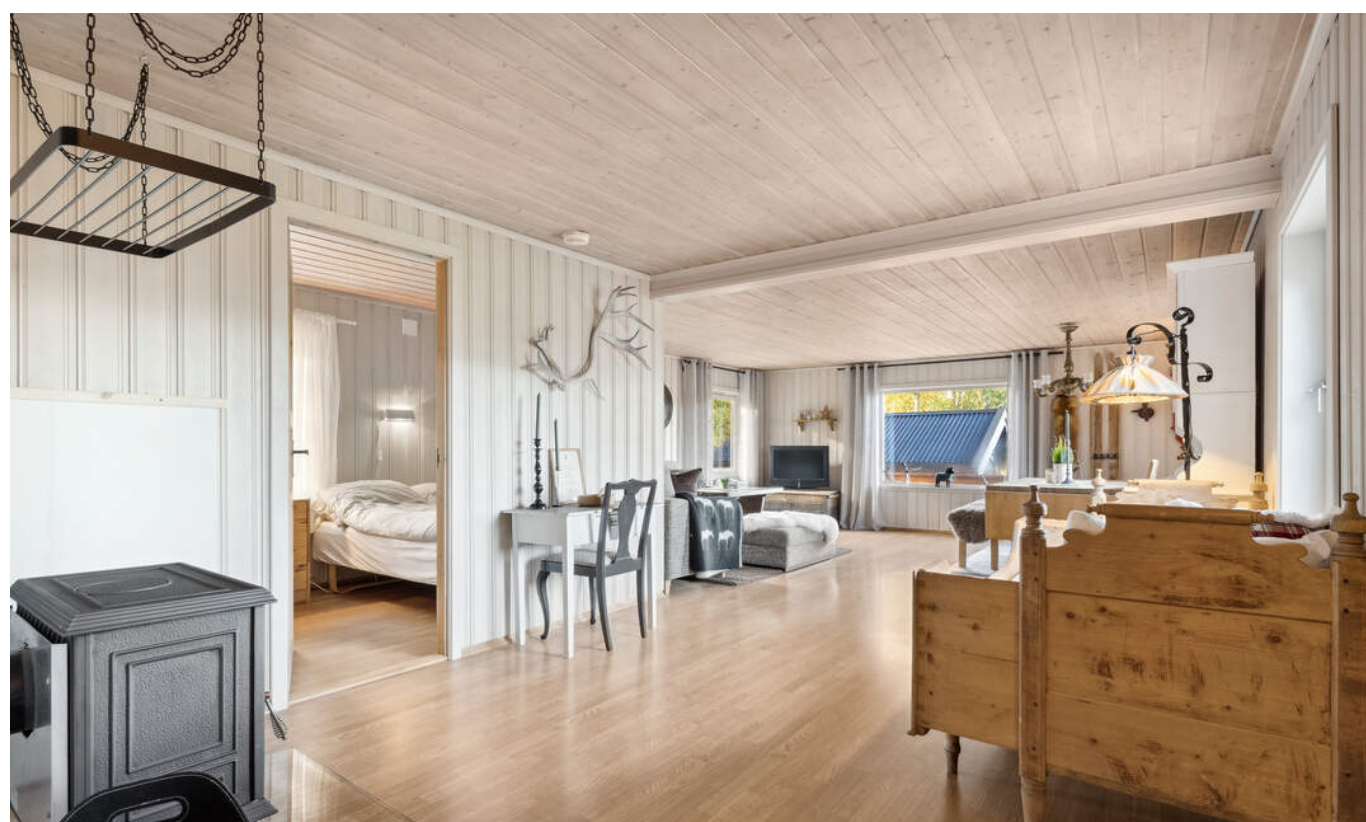


PLANLØSNINGEN GJØR
DET ENKELT Å INNREDE
MED ULIKE SONER FOR
MØBLERING





LYS STUE PÅ 38 KVM





KJØKKENET HAR
INNREDNING AV HELTRE
OG BLE PUSSET OPP I
2009

BADET BLE PUSSET OPP I
2009, OG ER INNREDET
MED DUSJKABINETT,
SERVANT MED SKAP OG
TOALETT

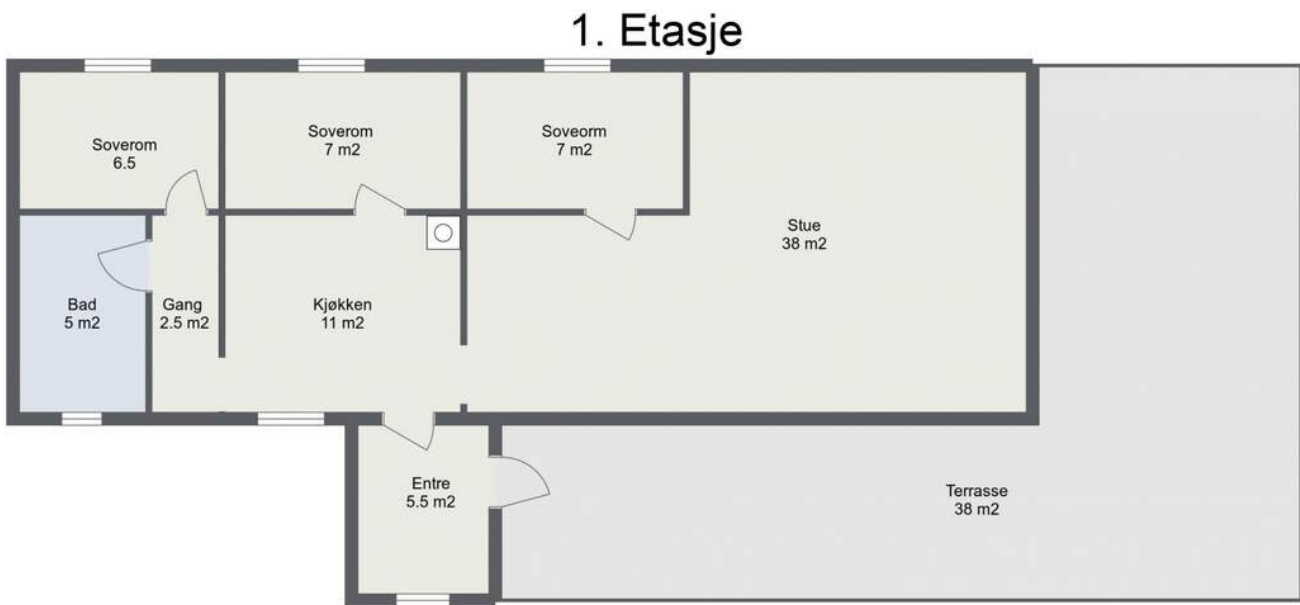




TRE GODE SOVEROM
MED TIL SAMMEN 8
SENGEPLASSER



PLANTEGNING



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Selveier tomt på 734,1 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Tomten er pent opparbeidet med plen.

Vei/vann/avløp
Eiendommen har privat vann fra brønn. Denne deles med nabo. Privat avløp- septikk og gråvannstank.

Privat vei til offentlig vei. Det er tinglyst rett til vei mot at brukeren tar ansvar for vedlikehold av veien.

Utstyr
- Peisovn
- Kjøleskap
- Komfyr
- Seksjon
- Sofa
- Familiekøye

Parkering
Garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 398 141,- per 31.12.2023.
Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 592 562,- per

31.12.2023.

Offentlige/kommunale avgifter
Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr 3 854,- per år.

Avgiften dekker:
- Feiing
- Tilsyn spredt avløp
- Renovasjon
- Slam/ septik

Faste løpende kostnader
Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 10.738,-.

Kostnadene er fordelt som følger:
- Strøm: 2 800 kWh
- Forsikring: kr 4.685,-
- Kom. avgifter: kr 3.854,-
- Allente, TV: kr 499,-
- Brøyting: ca. kr 1.700,- (Kan variere etter snømengder)

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

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

godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse eller byggegodkjente tegninger fra byggeår i Tydal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1958, noe som før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Tydal kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot evt. godkjente tegninger.

Det foreligger tegninger for tilbygg av bolig datert i 1992 samt tegning for garasje datert i 1997. Bygningene er byggemeldt. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det foreligger tegning for flytting av garasje og dette er reg. i matrikkelen.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Kommentarer til selgers egenerklæring:

Punkt 9:
Selger opplyser om at han ikke har observert mus på kaldloft siden han tok over eiendommen.

Punkt 1:
Lekkasje som er nevnt var oppdaget før nåværende eier overtok eiendommen. Denne lekkasjen var også utbedret.

Feiing / ildsted:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke eksisterer noen feierapporrt på eiendommen, og at feiervesenet i Røros kommune ikke har utført noen tilsyn på eiendommen. Det må påregnes at dette vil bli gjennomført av kommunen ved en senere anledning, med tilhørende gebyr. Det gjøres videre oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Avtale om felles gapahuk:
Det foreligger avtale mellom gnr. 170 bnr. 37 og gnr. 170 bnr. 150 i Tydal kommune om at felles gapahuk som i dag står i tomtegrensen mellom ovennevnte eiendommer kan flyttes inn på tomten til gnr. 170 bnr. 37, og dermed kun tilhøre eier av eiendommen med gnr. 170 bnr. 37. Om gapahuken ikke er flyttbar, kan den rives. Ansvaret og eventuelle kostnader knyttet til flyttingen eller rivning tilfaller eier av gnr. 170 bnr. 37. Det er videre avtalt av eier av gnr. 170 bnr. 37 og eier av gnr. 170 bnr. 150 skal videreføres samarbeid om vann og septik, og at eventuelle fremtidige kostnader knyttet til dette skal deles likt mellom partene. Det gjøres oppmerksom på at avtalen ikke er tinglyst.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 17.09.1958 | Dokumentnummer: 6270
Kjøper av gnr. 170 og bnr. 37 gir rett til adkomstveg på eiendom gnr. 170, bnr. 1 fra hovedvegen til tomten. Hvis eieren av Blomlia ønsker å selge eiendommen forbeholder eieren av gnr. 170 bnr. 1 seg forkjøpsrett. Kjøper forpliktes å holde parsellen innhegnet for kreaturer.

Vi informerer om at forkjøpsretten forsøkes slettet. Rettighetshaver er ikke interessert i å bruke denne.

Tinglyst: 22.04.2009 | Dokumentnummer: 280483
Bestemmelse om veg. Eier av gnr. 170 bnr. 88 og 37 i Tydal kommune har bruksrett til adkomstveg fra riksveg 705 mot at ansvaret for vedlikehold hviler på brukeren.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette kan medføre begrensninger for utvikling av eiendommen.

Fritidsboligen er i matrikkelen registrert som helårsbolig som benyttes som fritidsbolig.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 170 Bnr. 37 i Tydal kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
38 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 550 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

58 740,- (Omkostninger totalt)

1 608 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med

egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Hallgeir Sætnan

Finansiering

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

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Kjerneinformasjon

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/>.

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: Söderberg & 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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 21 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 500,- pr stk, overtakelse kr 2 000,-, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,-, og prospekter kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 26 205,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Dato salgsoppgave
15.01.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Stugudalsvegen 1296

2. Postadresse *

7590 Tydal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Hallgeir Sætnan

4. E-postadresse hovedselger *

Hallgeir.setnan@live.no

5. Telefonnummer hovedselger *

93212010

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2008

8. Har du selv bodd i boligen? *

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.

Nei. Brukes som fritidsbolig

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Lekkasje på bad før jeg kjøpte fritidsbolig.

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Bad pusset opp i 2009, pusset opp selv. Ingen dokumentasjon

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skiftet bordkledning selv på yttervegg i 2023. Ingen dokumentasjon

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

Fukt i hjørne

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektriske anlegget er oppgradert i 2023 av Røseth Elektro AS. Nytt på 2 soverom gang kjøkken og bad. Nytt sikringsskap.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Vann fra privat brønn.

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Sprekk i grunnmur, ingen problemer med skjeve gulv eller ingen problemer med vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.
Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Hallgeir Sætnan

9578-5994-4-505194

2025-09-29 18:33:51Z

Dokumenter i transaksjonen

Ny egenerklæring Stugudalsvegen 1296.pdf

SHA256: 77da3885051e7eca33d22bdc32fcf17fee065716bc3089326211b45ea596c043

Addo Sign identifikasjonsnummer: d851d412-17f5-42af-a467-126a0286cd8c



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Stugudalsvegen 1296

7590 TYDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1958

BRA: 134 m²

BRA-i: 90 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

21

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 170 BNR: 37

Ståle Bergmann

Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com

91373377

Stugudalsvegen 1296

7590 Tydal

PROAKTIV.NO

53

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. 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/22429
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

Oppsummering

Det er skiftet drenering rundt deler av boligen . Dette gjelder fasade som er påbygd i 1996. Resterende av gammel del er bygget på ringmur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Dette gjelder i overgangen mellom gammelt bygg og ny kjeller. Det kommer noe vann inn der ved snøsmelting.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres fuktskjolder på overflater. Ved snøsmelting på våren kommer det noe vann inn i kjeller. Det er i overgangen mellom ny kjeller og kryprom.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2025	3.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Hallgeir Sætnan	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Stugudalsvegen 1296, 7590 Tydal					
Kommunenr:	5033	Gårdsnr:	170	Bruksnr:	37	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1958					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidseiendom oppsatt i 1958, utbygd i 1993.
Eiendommen er på 1 etasje og deler av huset har kjeller, eldste del av hytten er satt på ringmur.
Etasjeskille er trebjelkelag.
Saltaksform med stålplater.
2 lags isolerglass

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	110	90	20	0	38
U. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	134	90	44	0	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	90	0	Entre, gang, kjøkken, bad, 3 soverom og stue.	
U. etasje	24	0	24		Grovkjeller, bod.
Totalt m²	114	90	24		

Kommentar til arealberegning	
Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble drenert ifbm påbygg i 1996.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
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
Det er skiftet drenering rundt deler av boligen . Dette gjelder fasade som er påbygd i 1996. Resterende av gammel del er bygget på ringmur.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Dette gjelder i overgangen mellom gammelt bygg og ny kjeller. Det kommer noe vann inn der ved snøsmelting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Det er støpt grunnmur til utbygd del av huset, gammel del har ringmur fra byggeår.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Det er byggegrunn av fjell og stedvis morenegrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
Det er utbygd kjeller på påbygg i Leca, og det er støpt gråsteinsmur som ringemur for eldre del av huset.	

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
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres fuktskjolder på overflater. Ved snøsmelting på våren kommer det noe vann inn i kjeller. Det er i overgangen mellom ny kjeller og kryprom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble etablert i 1996.	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdør er byttet i , 1971, 1991 og 1995. TG-2 på grunn av alder Stro vindu på stue er fra 1971. TG- På grunn av alder Vinduer på soverom er byttet i 2022, Vindu på kjøkken er byttet i 2010. Disse vinduene får TG-1 Alle vinduer på befaringsdagen fullt ut funksjonelle.	
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-2
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ja panelet er byttet de senesete årene.	
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 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft med tilgang fra utsiden av huset. Deler av kaldloftet er etterisolert.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner, nedløp og beslag i stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ble byttet ifbm takbytte.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 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

6.10 Taktekking

Type tkking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 14 mm. Det er størst skjevhet fra opprinnelig vegg og til ny yttervegg etter utbygging i 1996.	
I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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

6.14 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-1
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble byttet avløpsrør i 2009.	
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

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Det er plast rør fra kjøkken til bad. Hovedinntaket er anlagt på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør ble byttet i 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elskap og innmat ble byttet i 2024, samt alt elektrisk utenom stue og gang ble byttet.	
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, stikkontakter, 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder	
Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2009	
Størrelse	
10 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon	
Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom	
Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjkabinett, toalett og servantskap med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilering ved bruk av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør etableres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig på grunn av sjakt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner i trevegger på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Vannbåren varme

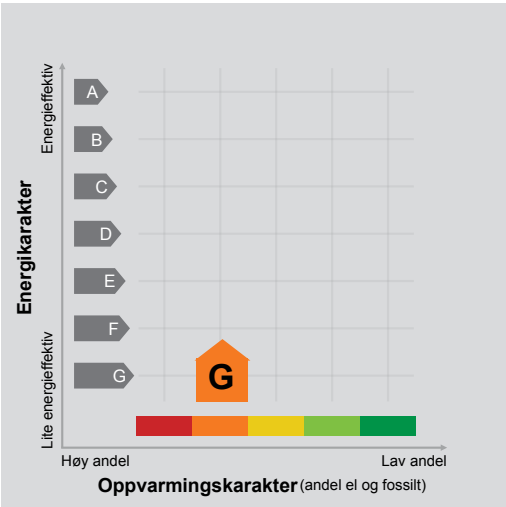
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Adresse	Stugudalsvegen 1296
Postnummer	7590
Sted	TYDAL
Kommunenavn	Tydal
Gårdsnummer	170
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184887509
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21383
Dato	08.09.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Vask med fulle maskiner
 - Montere automatikk på utebelysning
 - Slå el.apparater helt av
 - Randsoneisolering av etasjeskillere

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

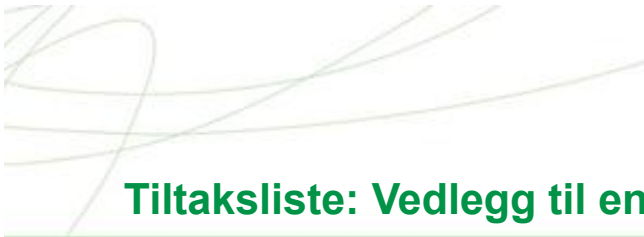
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

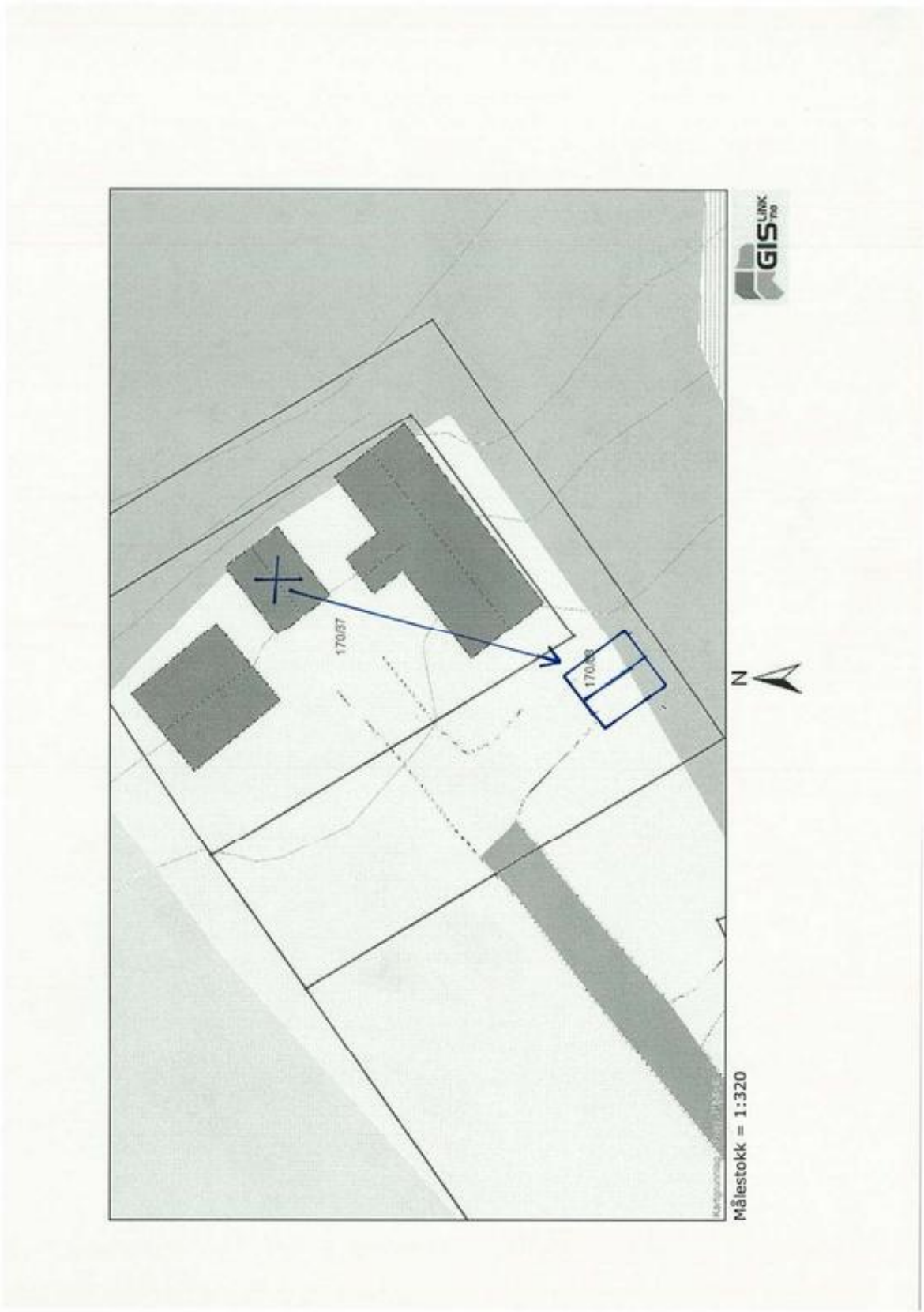
Tiltak på elektriske anlegg

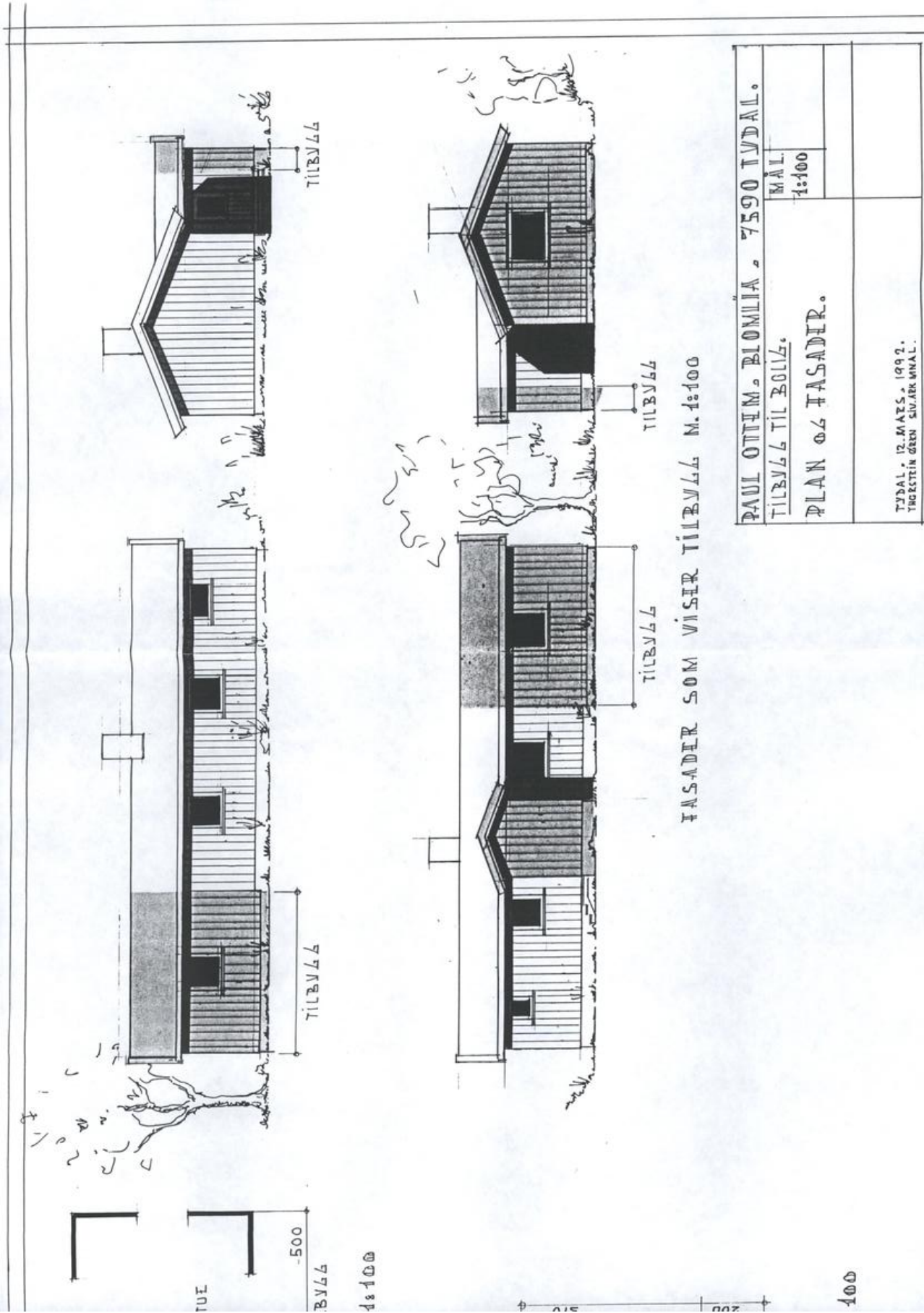
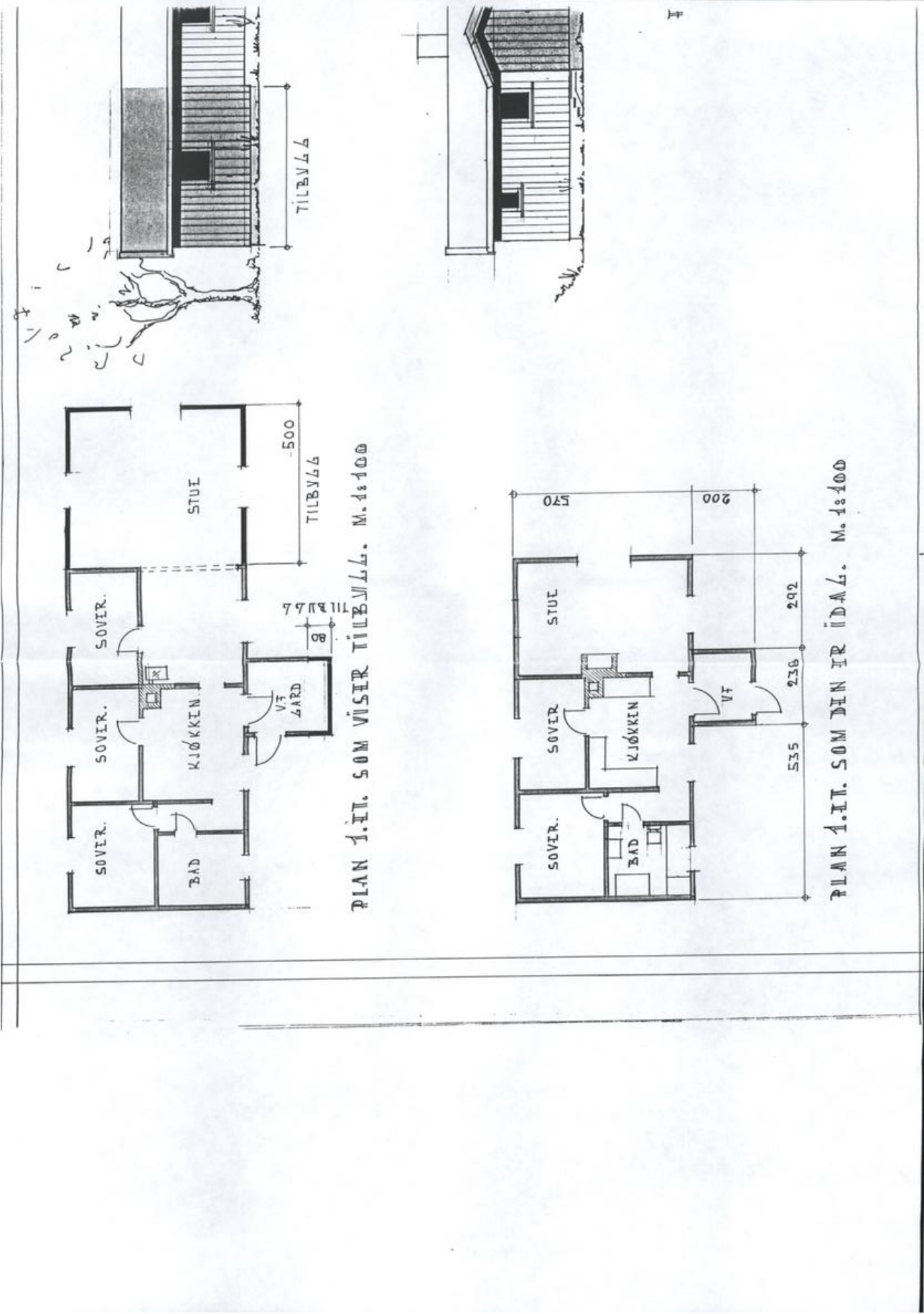
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

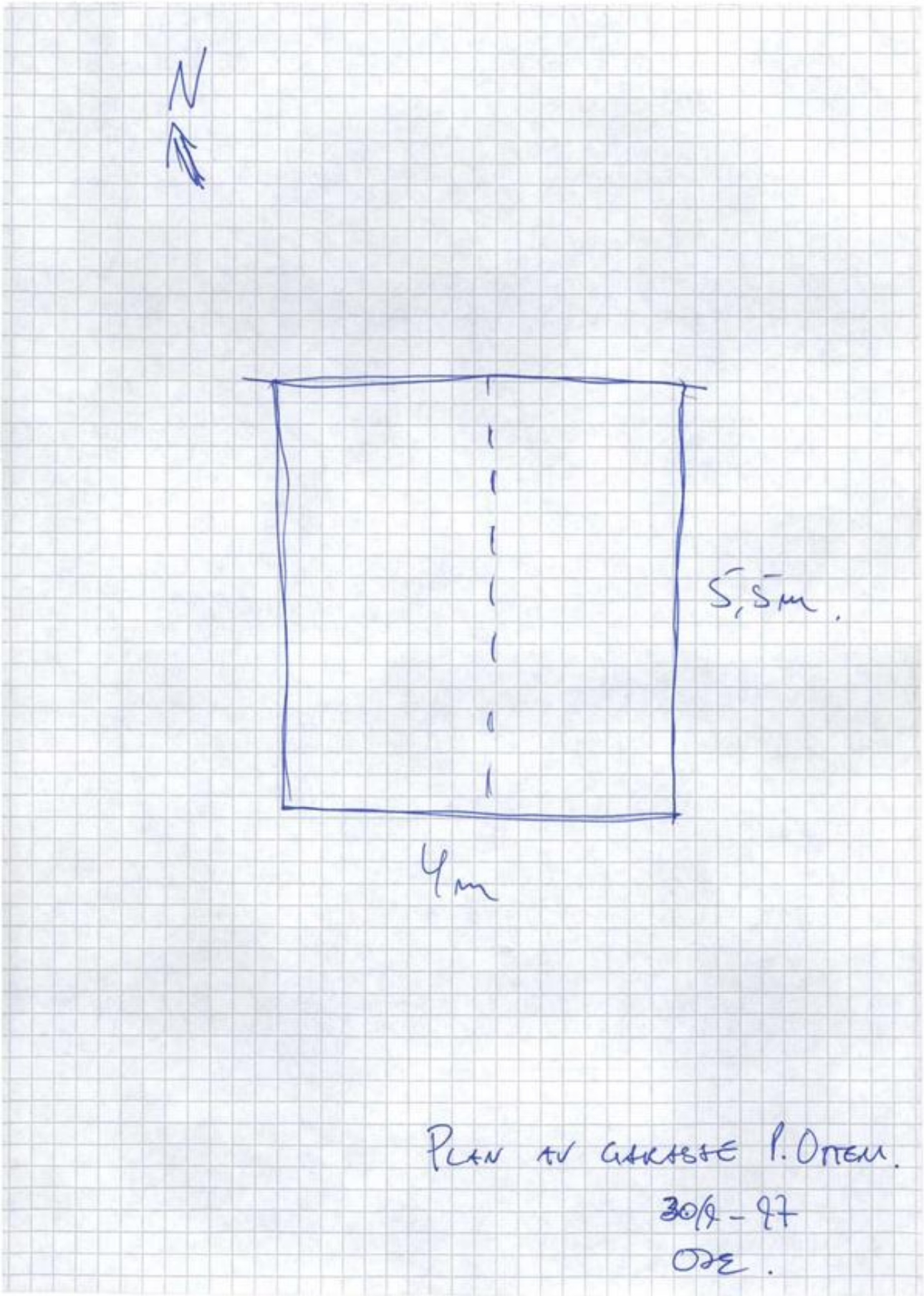
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



Tegnforklaring







PROAKTIV TRONDHEIM ØST
BRØSETVEIEN 168
7069 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 52-24-0167 (Linda Øyahals)
Vår referanse: 3564787/24751631
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 108

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
280483	200	22.4.2009	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5033 TYDAL	170	1	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2009/280483/200
Uthentet 2024-08-27 11:03

Side 1 av 1

STATSTADEN EIENDOM AS
Postboks 600 Sentrum, 7010 Trondheim
Org.nr: 979 916 264

ERKLÆRING

Eier av gnr. 170 bnr. 88 og 37 i Tydal kommune har bruksrett til adkomstvegen fra
riksveg 705 mot at ansvaret for vedlikehold hviler på brukeren.

Tydal, den 14/ 2009

Conrad Brendås
Hjemmelshaver til gnr. 170 bnr. 1 i Tydal kommune



Doknr: 280483 Tinglyst: 22.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi

Stiftstaden
eiendom as
A. Løkkeberg



PROAKTIV TRONDHEIM ØST
BRØSETVEIEN 168
7069 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 52-24-0167 (Linda Øyahals)
Vår referanse: 3564785/24751622
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 107

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6270	66	17.9.1958	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5033 TYDAL	170	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1958/6270/66
Uthentet 2024-08-27 11:03

Side 1 av 2

17/9.

Uagbok nr. 627019 58.
Strinda og Selbu sorenskriverembete

Nr. 41. a
ENERETT. SEH 6 STENEREN 1/2. OSLO
6-57.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede gårdbruker Lars Brønne
født 11. 2. 1890
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til arbeiderke Maren Ottem
født 17. 2. 1896
(Datum og årstall)

min ~~xx~~ eiendom Blomli
gnr. 170 bnr. av skyld mk 0,01 i Tydal herred¹⁾
~~makr.~~ i '
for en kjøpesum stor kr. 50,00
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen gis rett til edkomstveg på min eiendom gnr. 170,
bnr. 1 fra hovedvegen til tomta.

Hvis eieren av Blomli ønsker å selge eiendommen,
forbeholder eieren av gnr. 170, bnr. 1 seg
forkjøpsrett.

Kjøperer forpliktes å holde parcellen innhegnet
for kreaturer.



Attestert kopi av dok.nr. 1958/6270/66
Uthentet 2024-08-27 11:03

Side 2 av 2

Tydal

den 19. Juli 1958
Lars Brønne
(Utlsteders underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mit~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Jørgen Ulfen Selmer M. S. Hjeltnes
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellessiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
den

Til vitterlighet:
1.
2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nærværende dok. er etterstemplet med et gebyr som er be-
rechnet med det dobbelte av det månedlige stempelavgiftsbeløp
kr. 5.- i henhold til lov av 6. aug. 1897, § 2, jfr. lov av 11.
april 1885, § 33. og Selbu sorenskriverembete, 17/9. 1958. Terje Herrem
Strinda og Selbu sorenskriverembete dim.

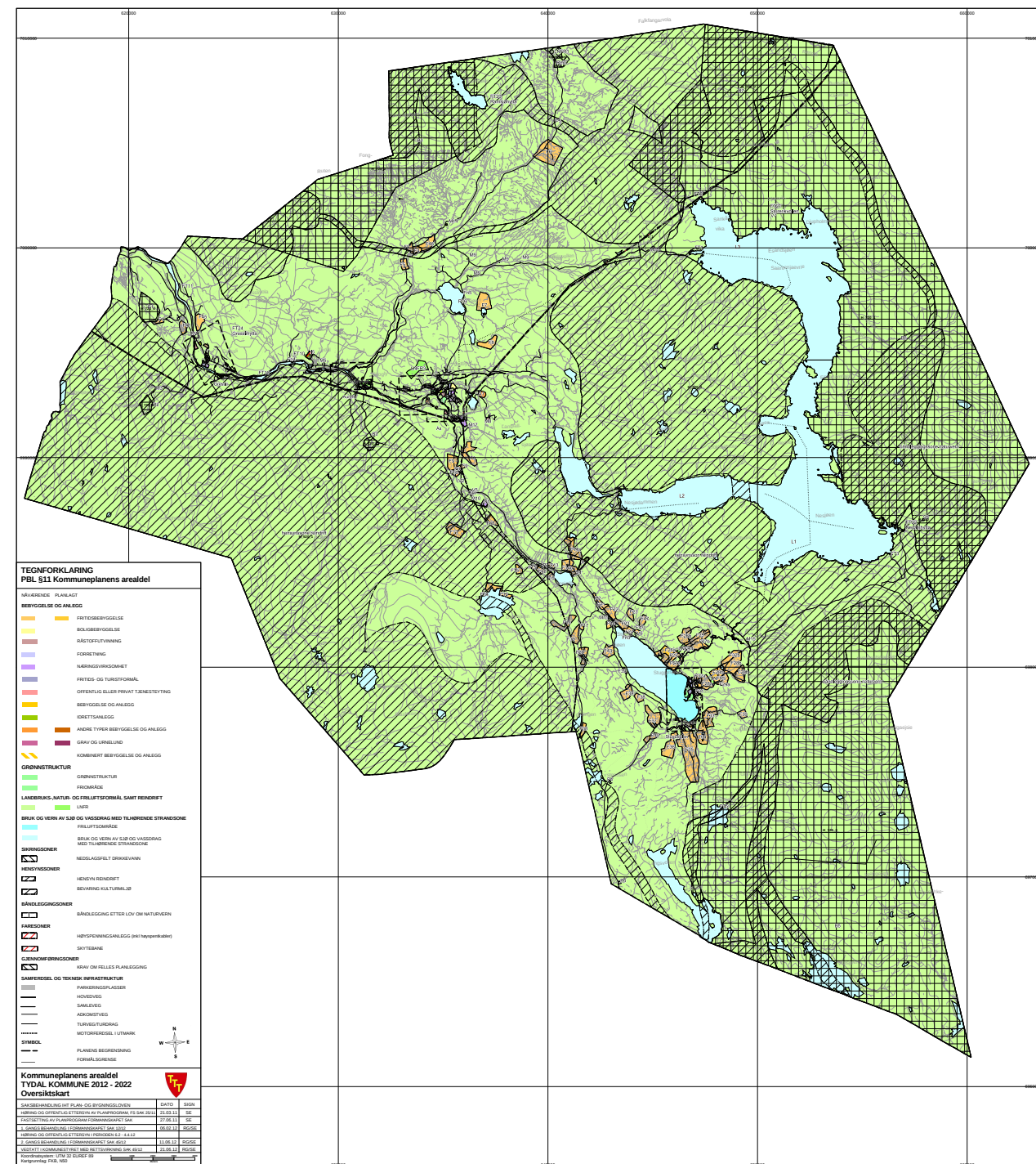
17/9. 1958

86

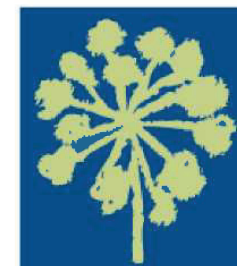
STUGUDALSVEGEN 1296

PROAKTIV.NO

87



Kommuneplanens arealdel for Tydal 2012 - 2022



BESKRIVELSE

BESTEMMELSER

RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret sak 45/12 den 21.6.12

**TYDAL KOMMUNE**

VI HAR EN PLAN ...

Myrvelen 1, Berkåk, 7391 Rennebu, Tlf.: 72 42 81 60, Faks: 72 42 81 01, www.plankontoret.net

INNHold

1. OM AREALDELEN.....3

1.1 Planprogram og -prosess3

1.2 Nasjonale og regionale rammer3

1.3 Overordna mål for Tydal kommune4

1.4 Planens dokumenter5

1.5 Juridisk virkning5

1.6 Arealbruksområder.....5

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG.....6

2.1 Boligbebyggelse6

2.2 Fritidsbebyggelse.....6

2.3 Råstoffutvinning9

2.4 Fritids- og turistformål.....10

2.5 Næringsbebyggelse10

2.6 Idrettsanlegg.....10

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg10

2.8 Grav og urnelund11

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR11

3.1 Hovedveg.....11

3.2 Motorferdsel i utmark11

3.3 Turveger.....11

3.4 Parkeringsplasser11

4. GRØNNSTRUKTUR.....12

4.1 Grønnstruktur12

4.2 Friområde.....12

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT12

5.1 Krav om felles reguleringsplan i Skarpdalen12

5.2 Fremtidig LNFR.....12

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE.....13

7. HENSYNSSONER13

7.1 Faresone13

7.2 Sikringssone13

7.3 Gjennomføringssone – krav om felles reguleringsplan13

7.4 Hensynssone reindrift.....14

7.5 Hensynssone kultur14

7.6 Båndleggingssone14

BESTEMMELSER.....15

1 Generelle bestemmelser.....15

2 Områder for bebyggelse og anlegg15

3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift19

4 Gjennomføringssone - krav om felles planlegging i Skarpdalen.....19

RETNINGSLINJER20

1. Hensynssone reindrift.....20

2. Samferdsel20

3. Reguleringsplan.....20

4. Fritidsbebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og farger mv21

4. Vann og avløp.....22

1. OM AREALDELEN

I henhold til plan - og bygningsloven skal alle kommuner ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltning av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Arealdelen er juridisk bindende for disponering av areal- og naturressursene og har fire hovedformål:

- Gi rammer for næringsutvikling
- Forvalte naturressursene i kommunen
- Sikre produktive og verneverdige områder
- Klarlegge arealer for framtidige behov og fastlegge utbyggingsmønster

1.1 Planprogram og -prosess

Kommunestyret vedtok i sak 6/08 at arealdelen til kommuneplanen skal revideres. Bakgrunnen er først og fremst behov for utbyggingsarealer til fritidsbebyggelse i Stugudalen. Det fremgår i saksfremlegget at det ikke er behov for store endringer innenfor delplanområdene. Dispensasjoner som er innvilget og tidligere etablerte tiltak som ikke inngår i gjeldende plan, skal tas inn.

Den 27.6.11 vedtok formannskapet planprogram for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ga føringer for arbeidet både når det gjaldt innhold og prosess. Planprogrammet beskrev problemstillinger i planarbeidet, utredningsbehov, framdrift og medvirkning i planarbeidet.

En administrativ arbeidsgruppe bestående av fagsjef, miljørådgiver og landbrukssjef har deltatt i arbeidet. Plankontoret har vært engasjert som rådgiver og konsulent. Det har vært avholdt møter med reindriftsutøvere, Reindriftsforvaltningen og et åpent orienteringsmøte i planprosessen. Videre har det vært kontakt med sektormyndigheter underveis i prosessen. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i august 2011, med frist for innspill i oktober.

1.2 Nasjonale og regionale rammer

Nasjonale mål og rammer gis gjennom en rekke stortingsmeldinger og offentlige utredninger. Det er også gitt rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser for en rekke områder som berører arealplanleggingen. Dette gjelder blant annet samordnet areal- og transportplanlegging, vernede vassdrag, barn og unges interesser i planleggingen og universell utforming.

Fylkesplanen, kreative Trøndelag – her alt e mulig uansett, har følgende innsatsområder:

1. Klima som utfordring og mulighet for Trøndelag
2. Energi- produksjon og anvendelse
3. Arbeidskraft – demografiske og samfunnsmessige utfordringer
4. Forskning og utvikling for verdiskaping i samfunns- og næringsliv
5. Bruk av naturressurser i et bærekraftig perspektiv
6. Kommunikasjoner – interne og eksterne forbindelser
7. Attraktivitet, livskvalitet og helse – i bygd og by

Kapitlet om bruk og vern av naturressurser er mest relevant for arealbruken. Hovedpunkter er:

- Fokus på matproduksjon
- Inngrep bør unngås mot indre fjellområder
- Viktig at naturverdier og brukerinteresser kartlegges som grunnlag for kunnskapsbasert planlegging og forvaltning
- Vedtatt politikk er at fritidsbebyggelsen bør være mest mulig bygdenær og vegnær og legges i tilknytning til eksisterende infrastruktur, da dette reduserer konflikter med andre interesser og gir størst inntjening til lokalsamfunnet

Regional plan for fjellområdene i Røros, Tydal, Holtålen og Selbu:
Fylkeskommunen har gjennomført dialogprosjektet felles politikk for fjellområder. Dette fokuserer på behov for planlegging på tvers av kommuner og fylker. Fylkesutvalget har i sak 203/10 vedtatt å gå videre med utarbeidelse av regional plan for fjellområdene i Røros, Tydal, Holtålen og Selbu for å bidra til økt forutsigbarhet for utmarksnæringene i samråd med aktuelle aktører.

1.3 Overordna mål for Tydal kommune

Kommunestyret vedtok den 22.06.2010 nye overordna mål. Det ble ikke gjennomført en planprosess i forkant av vedtaket. Under er målene som er relevante for arealdelen:

- Lokalsamfunn
- Vi skal skape et moderne lokalsamfunn med gode tilbud til innbyggere i alle aldre og alle som besøker kommunen
 - Folketallet i kommunen må stabiliseres og helst økes
 - Vi skal etablere gode tilbud for bosetting
 - Infrastruktur som veg, bredbånd og kraftnett skal ha høy prioritet

- Næringsliv
- Tydal kommune skal legge til rette for økt aktivitet og utvikling i næringslivet
 - Vi skal lage gode rammebetingelse for lokalt næringsliv og yte bistand gjennom kommunale virkemidler

- Trygghet og trivsel
- Tydal kommune skal være et trygt sted å bo og besøke. Vi skal prioritere:
 - Nødvendige beredskapstiltak
 - Holdningsskapende og helsefremmende tiltak
 - Risikoanalyser i nødvendig utstrekning

- Miljø- og arealforvaltning
- All bruk av natur og ressurser skal bygge på hensynet til en bærekraftig utvikling
 - Utmarksområdene skal forvaltes ut fra forsvarlig balanse mellom bevaring, aktivitet og næring
 - Vurdering av energi, miljø og klimatiltak skal være obligatorisk i alle planer og for alle større tiltak som gjennomføres i kommunen

1.4 Planens dokumenter

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter er beskrivelse, retningslinjer og konsekvensutredning. Disse beskriver planens intensjoner og vurderinger som ligger bak. Plankartet består av oversiktskart som dekker hele kommunen samt delplaner for Gressli, Aune, Ås og Stugudalen. Plankartet viser hva ulike arealer kan tillates brukt til.

1.5 Juridisk virkning

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanen opphever arealdelen som ble vedtatt den 19.02.2004. Denne består av oversiktskart og delplaner for Gressli, Aune, Ås og Stugudalen Planen er rettsgyldig fra den dato den er vedtatt og egengodkjent av Tydal kommunestyre.

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Det avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene. Tidligere godkjente reguleringsplaner gjelder foran arealdelen.

Retningslinjer har ikke juridisk virkning. De er imidlertid kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling. Det gitt retningslinjer for hensynssone reindrift, reguleringsplan, fritidsbebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og farger mv og vann og avløp.

1.6 Arealbruksområder

Plankaret viser følgende hovedgrupper for arealbruk:

1. Områder for bebyggelse og anlegg
2. Samferdsel og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Områder for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift
5. Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag
6. Hensynssoner

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

En gjennomgang av gjeldende plan har vist at det er avsatt nok arealer for byggeområder, unntatt fritidsbebyggelse. Tiltak som det er gitt tillatelse ved dispensasjon eller reguleringsplan samt eksisterende tiltak som ble uteglemt i gjeldende plan, er tatt inn i planen og vist som eksisterende byggeområder. Områder som ikke er godkjent som byggeområder gjennom tidligere vedtak, er vist som fremtidige byggeområder. Dette gjelder utvidelse av to områder for fritidsbebyggelse i Stugudalen.

2.1 Boligbebyggelse

Arealer som er avsatt til boligområder ligger stort sett innenfor delplanområdene Gressli, Aune, Ås og Stugudalen. Planen viser ingen nye områder til boligbebyggelse. Det er imidlertid noen få endringer mht områder som allerede er avklart enten gjennom dispensasjoner eller reguleringsplaner. Disse områdene er vist som eksisterende boligområder.

Området øst for Emmas stue – Rådhuset er endret fra offentlig formål til bolig da det nå ikke lenger er aktuelt å bygge ny skole her, jf kommunedelplan Ås

Tydal kommune har som politikk at det kan gis tillatelse til fradeling av noen få enkelttomter i områder som ikke er regulert etter forholdet til sektormyndighetene er avklart og når fordelene er større enn ulempene.

2.2 Fritidsbebyggelse

Tydal har ca 1600 fritidsboliger. Disse ligger forholdsvis konsentrert da ca 85-90 % ligger sørover fra Fossan til Stugudalsområdet. Fritidsbebyggelsen har stor betydning for næringslivet, spesielt bebyggelse som ligger nær tettstedene og har strøm, vatn og helårsveg.

Kommunen har i denne revisjonen hatt som mål å klarlegge arealer for nye enheter som skal:

- Ligge nært tettstedene
- Utnytte eksisterende byggeområder bedre ved å vurdere fortetting
- Utnytte eksisterende infrastruktur
- Øvre grense for utbygging er kote 750 moh
- Det er aktuelt å vurdere mer konsentrerte utbyggingsformer for fritidsbebyggelse
- Det er satt en øvre grense for hvor mange enheter som kan tillates i hvert byggeområde i bestemmelsene
- Utbyggingsområder er lagt slik at fylkesvegen ikke vil være et naturlig oppholds- og ferdselsareal. Byggegrensebestemmelsene skal overholdes

Tomter sentrumsnært i Stugudalen

Det har vært og er sterk utvikling i Stugudalen, som er innfallsporten til Sylene. Der er det godt utbygd infrastruktur og det er stor etterspørsel i området. Utbyggingsarealene som ble klarlagt i siste revisjon av kommuneplanen i Stugudalen er nå utbygd. Det er stor etterspørsel etter tomter i disse områdene og behovet er ca 15-20 pr år. Det tilsier at det er behov for ca 180-240 tomter i planperioden. Det er følgende områder i Stugudalen som er aktuelle i forhold til kriteriene ovenfor:



1. Kjølen
2. Sylsjøveien
3. Dalslia- Rotvoldlia

Planforslaget viser mulighet for å etablere 259 tomter i planperioden. Av disse er 5 stk ledige av de som allerede er godkjent i planer og 254 stk er nye tomter. Tabellen under viser fordeling av tomter innenfor eksisterende byggeområder:

	KJØLEN	Nye tomter KP 2004	Godkjente tomter KP 2004	Ledige	Nye tomter 2011	Maks antall
F25	Ørneslien (172/39, 172/40) (inkl F64)	18	60	2	3 (172/39) 3 (174/40)	66
F26a	Nygården (172/2)	0	61	0	30	98
F26b				0	5	
F27a	Berget/Brendås (170/2)	0	47	0	10	57
F27b	(tidl F65)	26	26	3	5	31
	SUM	34	184	5	50	252

	SYLSJØVEGEN	Nye tomter KP 2004	Godkjente tomter KP 2004	Ledige	Nye tomter 2011	Maks antall
F28a	Stuevold østre (188/1)	20	80	0	50	130
F28b	(inkl tidl F66)	0	65	0	10	81
F29a	Stuevold vestre (188/2)				6	
F29b						
F30	Væktarhaugan (188/5)	0	14	0	0	14
F31	Rotøya (190/26)	0	28	0	0	28
F32a	Stugguvollmoen (188/3)	0	5	0	4	9
F32b			20	0	10	30
	SUM	20	212	0	80	292

	DALSLIA - ROTVOLLIA	Nye tomter KP 2004	Godkjente tomter KP 2004	Ledige	Nye tomter 2011	Maks antall
F33	Mjøsjødal (190/5)	0	68	0	30	98
F34	Rotvolden (189/2) (inkl F67)	10	47	0	15	62
F35	Stuedal øvre (192/1) (inkl F67)	10	105	0	35	140
F36	Flaten (192/3) (inkl F68)	0	34	0	10	44
F49/ FT 7	Stuggudal camping (189/9)	0	2	0	28	30
	SUM	20	256	0	118	374

Det stilles krav i bestemmelsene om at alle områdene som gis mulighet for nye tomter, unntatt for de øvre områdene ved Kjølen F26b og F27b, skal tilknyttes offentlig vann og avløp før nye tomter kan deles fra.

Andre områder for fritidsbebyggelse som inngår i planen

Utbyggingsområder i gjeldende plan som ikke er regulert er kartlagt. Dette viser at behovet for tomter for planperioden er dekket ved at det er minst 150 ledige tomter i eksisterende områder. Området F71



Ås hyttegrennd i planen fra 2004, er tatt ut og vist som fremtidig LNFR da det har vært liten interesse samt at det anses som lite attraktivt for fritidsbebyggelse. Området berørte dessuten dyrka mark.

For området 14b kreves det botanisk registrering før arbeid med reguleringsplan settes i gang. Tabellen på under viser oversikt over områder for fritidsbebyggelse i hele kommunen, hvor mange tomter som ble tildelt i 2004, hvor mange tomter som er ledig, antall nye tomter og hvor mange tomter som totalt kan tillates innenfor hvert byggeområde.

	BYGGGEOMRÅDE	Nye tomter KP 2004	Godkjente tomter KP 2004	Ledige	Nye tomter 2011	Maks antall tomter
F1	Aune (164/10)	0	7	3	0	7
F2	Gressli nordre (165/5) (inkl F44)	5	10	5	0	10
F3	Trøen (168/1)	0	12	2	0	12
F4	Aune østre 1 (169/2)	3	18	3	0	18
F5	Aune Østre (169/1)	3	12	?	0	12
F6	Kranklia (177/10, 177/16)	36	36	0	0	36
F7	Høvtjønna (177/16, 177/8, 177/1) (inkl F47)	15	27	ja	0	27
F8	Nordgården (177/9)	0	22			22
F9	Fossan (182/1)(inkl F48)	25	60	Ja	0	60
F10	Håen (182/22)	0	9	0	0	9
F11	Løvøen (183/2)	0	32	9	0	32
F12	Grønsjøen (171/1, 171/7, 174/1, 183/3, 183/4)	0	18	1	0	18
F13	Fossvolden (172/5)	0	11	0	0	11
F14a	Nordmolia/Vessinglia (172/10,175/1, 176/1)(inkl 59a)	15	69	3	0	69
F14b	Nordmolia/Vessinglia(172/10, 175/1, 176/1) (tidl F59b)	20	20	50	0	20
F15	Søndre Molien (174/3) (inkl F52)	5	14	4	0	14
F16	Berget (171/11)	0	11	0	0	11
F17	Moen (184/1)	0	22	10	0	22
F18	Grønlien (171/7-5)	0	39	4	0	39
F19	Øvinglia (171/6)	0	32	0	0	32
F20	Finnøyvollen (174/45)	0	21	1	0	21
F21	Patrusli (187/7)	0	13	4	0	13
F22	Arnelia (181/15, 181/19)	0	28	10	0	28
F23	Fossan nordre/Storvollen (182/2) (inkl F61a og b)	10	45	4	0	45
F24	Aas nordre/Jehanvollen (172/4) (inkl F62)	5	12	1	0	12
F36	Flaten (192/3) (inkl F68)	10	34		10	44
F37	Stuedal nedre (191/1) (inkl F69)	10	55	0	0	55
F38	Nylandet (191/4)	0	54	0	0	54
F39	Østeraune (174/5)	0	7	0	0	7
F40	Øyan (191/5) (inkl F70)	11	22		0	22

F41	Hilmo (182/1)	20	20	Ja	0	20
F42	Hamran (183/4) (tidl F51)	9	7		0	9
F43	Tjønnvollen (174/2)(tidl F58)	18	18	8	0	18
F44	Stuesjø (185/1) (tidl F60)	10	10	10	0	10
F45	Nøkkelbekken – Bjørga (167/5, 165/40)	20	20	19	0	20
F46	Trøen/Aune (168/1, 169/3)	20	20	2	0	20
F47	Patruslia (176/3) (tidl F63)	15	15	15	0	15
F48	Moen bru (171/5, 171/1) (tidl F53)	10	10	7	0	10
	Ås hyttegrennd (tidl F71) TAS UT	30	30	0	-30	0
	SUM	310	972	Min 150	-30	924

Oppsummering
Planforslaget øker rammen innenfor kommunen med til sammen 208 nye hyttetomter. Til sammen i hele kommunen vil det være minst 366 tomter som kan realiseres i planperioden. Maks antall hyttetomter innenfor byggeområdene i hele kommunen er satt til 1790.

- 2.3 Råstoffutvinning**
Områder for råstoffutvinning er som i gjeldende plan, vist som punkter på plankartet. Bestemmelsene krever at det utarbeides reguleringsplan før råstoffutvinning kan finne sted eller fradeling til slikt formål kan tillates. Det er ikke vist fremtidige områder for råstoffutvinning da behovet anses som dekket. Følgende områder for råstoffutvinning inngår i planen:
- M1 Steintipp ved Hilmo bru
 - M2 Grustak ved Gresslifossen, jf kommunedelplan Gressli
 - M3 Grustak i Seterdalen
 - M4 Steintipp ved Sponghaugen, jf kommunedelplan Gressli
 - M5 Grustak ved Aune
 - M6 Steintipp ved Aune (Gråtippen), jf kommunedelplan Aune
 - M7 Steintipp ved Kirkvollen, jf kommunedelplan Ås
 - M8 Steintipp ved Livollen
 - M9 Grustak ved Røvollen – Nattmoen – Øvermobakken
 - M10 Grustak ved Løvøya
 - M11 Steintipp ved Stuggusjø dam
 - M12 Grustak ved Svarthølvika, jf kommunedelplan for Stugudal
 - M13 Grustak ved Tuvøya, jf kommunedelplan Stugudal
 - M14 Grustak ved Ystersetermoen
 - M15 Grustak ved Spaklarslivollen
 - M16 Grustak ved Nøsterråa
 - M17 Steintipp ved Fossan
 - M18 Strokstensåsen (reguleringsplan)
 - M19 Ruskåsveien (reguleringsplan)

2.4 Fritids- og turistformål

Planen viser følgende områder til fritids- og turistformål. Alle inngår i gjeldende plan under beskrivelsen av friområder:

FT1	Nøsteråa friluftsområde, camping, privat båtutleie , naust og parkering (se bestemmelse pkt 2.4)
FT2	Sankåvika friluftsområde, camping, privat båtutleie og parkering
FT3	Nesjø friluftsområde med camping, båtutleie og parkering
FT4	Grønsjøen, privat båtutleie
FT5	Møsjøen, privat båtutleie
FT6	Nøstelia, camping og privat båtutleie
F/FT7	Stuggudal camping (kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål)
FT8	Dyrhaug ridesenter
FT9	Moheim camping
FT10	Gresslidammen, privat båtutleie
FT11	Heggsetdammen, privat båtutleie

Turistforeningshyttene inngår i planen ved at de er vist med påskrift:

- | | |
|------|---|
| FT20 | Ramsjøhytta, selvbetjent turistforeningshytte og privat båtutleie |
| FT21 | Storerikvollen, betjent turistforeningshytte |
| FT22 | Nedalshytta, betjent turistforeningshytte og parkeringsplass |
| FT22 | Gresslihytta, selvbetjent turistforeningshytte |

2.5 Næringsbebyggelse

Følgende områder er videreført som næringsbebyggelse ut fra andre formål i gjeldende plan:

- | | |
|----|--|
| N1 | Løvøya pelsdyrområde (A3, annet byggeområde, i gjeldende plan) |
| N2 | Areal nord for forretningsområde i delplan Gressli (offentlig formål i gjeldende plan) |
| N3 | Aurotech-tomt,jf delplan Gressli (offentlig formål i gjeldende plan) |
| N4 | Tydalsfisk |

2.6 Idrettsanlegg

- | | |
|----|---|
| I1 | Gressli idrettsplass og lysløype, jf kommunedelplan Gressli |
| I2 | Kløfta idrettsplass og lysløype, jf kommunedelplan Stugudalen |
| I3 | Stuggudal idrettsplass og lysløype , jf kommunedelplan Stugudalen |
| I4 | Tydal alpinsenter |
| I5 | Tydal skytebane (fareområde i tillegg) |

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- | | |
|----|---------------------------|
| A1 | Sellisjøen motorcrossbane |
|----|---------------------------|

Kloakkrenseanleggene er vist på kommunedelplanene:

- | | |
|----|---|
| S1 | Gressli, mekanisk/kjemisk renseanlegg for området Eurotech – Bernheim. Området inngår i område for næringsbebyggelse, jf kommunedelplan Gressli |
| S2 | Rethølmoen biodammer for sentrumsområdet Ås, Østby og Kirkvoll, jf kommunedelplan Ås |
| S3 | Svarthølvika biodammer for området Stugguvollmoen – Stuggudal idrettsplass, jf kommunedelplan Stugudalen |

Følgende grunnvannsbaserte vannverk inngår i plankartet med angitte byggeområder:

- | | |
|----|---------------------|
| V2 | Ås/Aune vannverk |
| V3 | Stugudalen vannverk |

En del andre vannverk inngår i plankartet som sikringssoner eller punkter og er beskrevet under hensynssoner.

2.8 Grav og urnelund

Stugudal kapell og Tydal kirke inngår i planen.
Det er vist areal for utvidelse av kirkegården samt til parkeringsplass ved Tydal kirke.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Hovedveg

Fylkesveg 705 er vist til hovedveg. Det skal vises streng holdning til nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler.

3.2 Motorferdsel i utmark

De godkjente fiskeløypene for snøskuter videreføres, men med de endringer som er godkjent av fylkesmannen 19.10.11. Følgende åpne isfiskeløyper inngår i planen:

- | | |
|----|-------------------------|
| L1 | Stugudalen – Nesjøen |
| L2 | Moen – Nesjøen – Essand |
| L3 | Øsby – Essand |

Det er egne forskrifter for bruken av løypene.

3.3 Turveger

Lysløypene ved Gressli, Kløfta idrettsplass og Væktarstua er vist som turveg.

3.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser til

- | | |
|----|------------|
| P1 | Væktarstua |
| P2 | Tya bru |
| P3 | Håen |
| P4 | Ystesosen |
| P5 | Skarpdalen |
| P6 | Fjellheim |
| P7 | Moen bru |

4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1

Grønnstruktur
- G1

Rotodden friluftsområde med parkering, jf kommunedelplan Stugudalen

- 4.2

Friområde
- Det er avsatt friområder i boligfelt iht alle reguleringsplaner. I tillegg er følgende friområder vist:
- Fri1

Kistafossen fiskeplass, tilrettelagt for funksjonshemmede, jf kommunedelplan Aune
- Fri2

Stugguvollmoen friluftsområde, jf kommunedelplan Stugudalen
- Fri3

Stuggusjøen badeplass
- Fri4

Sandmælen friluftsområde, bade- og parkeringsplass
- Fri5

Gammelvollsjøen, bading

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Gjeldende kommuneplan har LNF-område der det er forbudt med spredt bygging. Dette er videreført som LNFR. Det er gitt bestemmelse om at det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftnæring.

Eksisterende godkjent spredt bolig-, nærings-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Her kan byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, tillates etter søknad om tiltak.

- 5.1

Krav om felles reguleringsplan i Skarpdalen
- I Skarpdalen er område der det er tillatt med spredt boligbygging og krav om reguleringsplan i gjeldende plan videreført som LNFR-område, men med gjennomføringssone med krav om felles planlegging. Reindriftnæringa har sommerboliger i området, og det kreves reguleringsplan for hele området før nye byggetiltak eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse tillates.

- 5.2

Fremtidig LNFR
- Følgende områder er vist til fremtidig LNFR-områder:
- LNFR1

Skarpdalen, (vist til LNF med spredt boligbebyggelse i gjeldende plan), krav om felles planlegging
- LNFR2

Brekka bygdatun, (vist til annet byggeområde jf kommunedelplan Aune i gjeldende plan), hensynssone kultur
- LNFR1

Ås hyttegrennd (byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende plan)
- LNFR4

Kjølen, (fritidsbebyggelse i gjeldende plan), korridor for beitedyr, vilt og friluftsliv
- LNFR5

Sylsjøvegen, (fritidsbebyggelse i gjeldende plan) korridor for friluftsliv

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Det er gitt bestemmelser om at det ikke er tillatt å føre opp bolig eller fritidsbebyggelse nærmere enn:
- 100 meter fra strandlinjen til Stuggusjøen, Mosjøen, Gammelvollsjøen, Nea, Tya og Lødølja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jf Statens kartverk N50.
 - 50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jf Statens kartverk N50.

7. HENSYNSSONER

- 7.1

Faresone
- Det er vist faresone for Tydal skytebane. Kartdata for flomfare og skredfare (www.skrednett.no) er gjennomgått, og det er ikke funnet aktsomhetsområder som berører byggeområder.

Høyspentledninger som er en del av regional- og sentralnettet er vist som faresone høyspent. Statnett sine ledninger som er en del av sentralnettet er vist med 40 m bred faresone og Trønder-energi sin overføringsledning fra Nea til Reitan er en del av regionalnettet og er vist med en 14 m bred faresone.

- 7.2

Sikringssone
- Følgende grunnvannsbaserte vannverk inngår i plankartet:
- V1

Hilmo/Gressli vannverk
- V2

Ås/Aune vannverk
- V3

Stugudalen vannverk
- V4

Tydal skisenter
- V5

Tydalsfisk

- Følgende vannkiler er angitt med en sikringssone nedslagfelt drikkevann på 100 m omkring vannkilden:
- V6

Patrusli gård
- V7

Storerikvollen
- V8

Nedalshytta

- 7.3

Gjennomføringssone – krav om felles reguleringsplan
- Før et LNFR-område i Skarpdalen er det vist gjennomføringssone med krav om felles reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye byggetiltak eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse tillates.

7.4 Hensynssone reindrift

Følgende arealkategorier er vist til hensynssone for reindrift: kalvingsland (vårbeite 1), vinterbeiteområder (1 og 2), drivingslei, oppsamlingsområde og reindriftsanlegg (jf data fra Statens kartverk sept 2011). Det er gitt retningslinjer om at det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen, at det ikke skal tillates nye hyttetomter og at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

7.5 Hensynssone kultur

LNFR2 Brekka bygdatun
Skanse Stuggudal øvre

7.6 Båndleggingssone

Verneområdene er vist som båndleggingssoner etter naturvernloven. Områdene forvaltes ut fra verneforskrifter og kommunen har overtatt forvaltningsansvaret for områdene fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

- B1 Stormyra naturreservat (myrreservat, 931 daa, Kronprinsreg. res. av 21.12.90)
- B2 Hilmo naturreservat (barskogreservat, 345 daa, Kgl. Res av 2.12.92)
- B3 Henfallet naturreservat (barskogreservat, 331 daa, Kgl. Res av 31.8.01)
- B4 Skarvan og Roltdalen nasjonalpark (skog- og fjellområde, 40 km², Kgl. Res av 20.2.04)
- B5 Skardsfjella - Hyllingsdalen landskapsvernområde (171,2 km², Kgl. Res av 9.1.09)
- B6 Sylan landskapsvernområde (fjellområde, 166,8 km², Kgl. Res av 11.4.08)
- B7 Sankkjølen naturreservat (kjølområde, 25,2 km², Kgl. Res av 11.4.08)

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR TYDAL

Vedtatt av kommunestyret sak 45/12 den 21.6.12

1 Generelle bestemmelser

1.1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner
For alle områder som er omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

1.2 Forholdet til jordlova
I henhold til jordlovas § 2 b), annet ledd, skal jordlova fortsatt gjelde inntil reguleringsplan er vedtatt.

1.3 Byggeforbud langs vassdrag
Det er ikke tillatt å føre opp bolig eller fritidsbebyggelse nærmere enn:
- 100 meter fra strandlinjen til Stuggusjøen, Mosjøen, Gammelvollsjøen, Nea, Tya og Lødølja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr Statens kartverk N50.
- 50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr Statens kartverk N50.

2 Områder for bebyggelse og anlegg

2.1 Krav om reguleringsplan
For alle områder for bebyggelse og anlegg, også med dens underkategorier, er det krav til reguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jf plan- og bygningsloven §§1-6.

Plankravet gjelder ikke for mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som er i samsvar med planformålet. Ved mindre vesentlig utvidelse av fritidsbolig gjelder retningslinjer for Fritidsbebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og farger mv.

2.2 Områder for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan skal vise vegadkomst fram til alle nye tomter innenfor planområdet. Veger skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 4 iht normaler for landbruksveier, men med redusert veggbredde til minimum bredde 3 meter.

Kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når dette er nødvendig for å ta stilling til forslaget eller søknaden.
Tomter tillates inntil 2 daa.
Maks bebygd areal (BYA) er 30 %.
Det tillates inntil 1 hytteenhet, 1 anneks inntil 30 m2 BYA og uthus etter behov pr tomt.
Det skal vises 1,5 bilplass pr hytte (sommer og vinter).
Gjerde er søknadspliktig anlegg.

Bebyggelse skal plasseres:

- mer enn 20 m fra turstier, skiløyper og isfiskeløyper
- mer enn 50 m fra elver og innsjøer
- mer enn 50 m fra dyrka mark, overflatedyrka og innmarksbeite
- under kote 750 moh

Tabellen under angir hvilke områder hvor det stilles spesielle krav, og hvor mange enheter som maksimalt tillates innen hvert byggeområde:

	Byggeområde	Totalt antall tomter i byggeområdet (eksisterende og nye)	Herav antall nye tomter	Spesielle krav
F1	Aune (164/10)	7	0	
F2	Gressli nordre (165/5)	10	0	
F3	Trøen (168/1)	12	0	
F4	Aune østre 1 (169/2)	18	0	
F5	Aune Østre (169/1)	12	0	
F6	Kranklia (177/10, 177/16)	36	0	
F7	Høvtjønna (177/16, 177/8, 177/1)	27	0	
F8	Nordgården (177/9)	22	0	
F9	Fossan (182/1)	60	0	
F10	Håen (182/22)	9	0	
F11	Løvøen (183/2)	32	0	
F12	Grønsjøen (171/1, 171/7, 174/1, 183/3, 183/4)	18	0	
F13	Fossvolden (172/5)	11	0	
F14a	Nordmolía/Vessinglia (172/10,175/1, 176/1)	69	0	
F14b	Nordmolía/Vessinglia (172/10, 175/1, 176/1)	20	0	Botanisk registrering skal foreligge før reguleringsarbeid kan starte.
F15	Søndre Molien (174/3)	14	0	
F16	Berget (171/11)	11	0	
F17	Moen (184/1)	22	0	
F18	Grønlien (171/7-5)	39	0	
F19	Øvinglia (171/6)	32	0	
F20	Finnøyvollen (174/45)	21	0	
F21	Patrusli (187/7)	13	0	
F22	Arnelia (181/15, 181/19)	28	0	
F23	Fossan nordre/Storvollen (182/2)	45	0	
F24	Aas nordre/Jehanvollen (172/4)	12	0	

	Byggeområde	Totalt antall tomter i byggeområdet (eksisterende og nye)	Herav antall nye tomter	Spesielle krav
F25	Ørneslien (172/39, 172/40)	66	6	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F26a	Nygården (172/2)	98	30	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F26b			5	
F27a	Berget/Brendås (170/2)	88	10	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F27b	Berget/Brendås (170/2)		5	
F28a F28b	Stuevold østre (188/1)	130	50	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F29a	Stuevold vestre (188/2)	81	10	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F29b			6	
F30	Væktauhaugan (188/5)	14	0	
F31	Rotøya (190/26)	28	0	
F32a	Stugguvollmoen (188/3)	39	4	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F32b			10	
F33	Mjøsjødal (190/5)	98	30	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F34	Rotvolden (189/2) (inkl F67)	62	15	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F35	Stuedal øvre (192/1) (inkl F67)	140	35	

	Byggeområde	Totalt antall tomter i byggeområdet (eksisterende og nye)	Herav antall nye tomter	Spesielle krav
F36	Flaten (192/3) (inkl F68)	44	10	Tilknytning til offentlig vann og avløp før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom
F37	Stuedal nedre (191/1) (inkl F69)	55	0	
F38	Nylandet (191/4)	54	0	
F39	Østeraune (174/5)	7	0	
F40	Øyan (191/5) (inkl F70)	22	0	
F41	Hilmo (182/1)	20	0	
F42	Hamran (183/4) (tidl F51)	7	0	
F43	Tjønnvollen (174/2)(tidl F58)	18	0	
F44	Stuesjø (185/1) (tidl F60)	10	0	
F45	Nøkkelbekken – Bjørga (167/5, 165/40)	20	0	
F46	Trøen/Aune (168/1, 169/3)	20	0	
F47	Patruslia (176/3)	15	0	
F48	Moen bru (171/5, 171/1)	10	0	
F49/FT7	Stuggudal camping	30	28	

2.3 Områder for råstoffutvinning
Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan.

2.4 Områder for fritids- og turistformål
FT1- Nøsteråa friluftsområde:
Det tillates opparbeidelse av parkeringsplass, sanitærbygg og camping.
For de 13 bruksberettigede i området tillates det privat båtutleie og oppføring av separate båtnaust på tildelte parseller.
Båtnaustene skal oppføres i henhold til følgende kriterier:

- Bebygd areal skal maks være 24 m² (4x6 m), med plass til 1 stk båt
- Takvinkel skal være mellom 22° og 27°
- Maks gesimshøyde er 1,8 m
- Fargesettes med naturvennlige farger (grå eller brun)
- Tekkes med matte tak eller torvtak
- Plassert som vist i detaljert kartskisse over Nøsteråa friluftsområde. Plasseres like langt fram mot vannet i en jevn bue/linje

Detaljert kartskisse og liste over fordeling av parseller finnes i saksmappe ”Nøsteråa – område for båtnaust” (fra 1990) sammen med Nøsteråutvalgets forslag til utforming og bruk av området.
Krav om reguleringsplan før tillatelse kan gis, gjelder ikke for dette området.

3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift
I LNFR-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring.

Eksisterende godkjent spredt bolig-, nærings-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, kan tillates etter søknad om tiltak.

4 Gjennomføringssone - krav om felles planlegging i Skarpdalen
I LNFR-området i Skarpdalen tillates ikke nye byggetiltak eller vesentlig endring av eksisterende byggetiltak tillates ikke før det foreligger felles reguleringsplan.

RETNINGSLINJER

1. Hensynssone reindrift

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene.

Tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

2. Samferdsel

Det skal vises streng holdning til nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler til fv 705 (tidligere rv 705).

Isfiskeløyper (vist som motorferdsel i utmark) godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 19. oktober 2011 brukes i henhold til gjeldende forskrifter.

2. Reguleringsplan

Reguleringsplaner for områder for fritidsbebyggelse skal omfatte:

- alle eksisterende og planlagte tomter innenfor byggeområdet og angi størrelsen for disse
- hvilke deler av området skal være ubebygd
- vegatkomst fram til alle tomter
- avkjørsel fra offentlig veg må godkjennes av vegmyndighetene
- nødvendig parkeringsareal med min 1,5 bilplass pr hytte
- andre tekniske installasjoner som el-anlegg, evt områder for VA-anlegg
- evt drikkevannskilder
- stier og løyper

Sjekkliste for planbeskrivelse:

- Bakgrunn
- Planprosessen, varsling av oppstart, innkomne innspill med kommentarer
- Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på evt avvik fra overordnet plan)
- Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold
- Beskrivelse av planforslaget
- Virkninger av planforslaget - Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven.
- ROS-analyse

Bestemmelser skal utarbeides iht plan- og bygningsloven

Plankart skal utarbeides iht Nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner

Kompelett planforslag som oversendes kommunen skal bestå av:

- Planbeskrivelse og bestemmelser: Pdf- og word-fil, 1 eks i papir
- Plankart: Pdf og sosi-fil godkjent etter gjeldende SOSI-standard, 1 eks papir

3. Fritidsbebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og farger mv

1. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området. Utsiktspunkter av særlig interesse for allmennheten og utsatte punkter og partier som har særlig betydning for landskapskarakteren, skal ikke bebygges.
2. Bebyggelse skal plasseres mer enn:
20 m fra turstier, skiløyper og isfiskeløyper
50 m fra elver og innsjøer
50 m fra dyrka mark, overflatedyrka og innmarksbeite
3. Ferdselstier og løyper må ikke berøres i vesentlig grad
4. Bebyggelsen skal være mest mulig i samsvar med naturpreget i området med en enkel og god utforming, material og fargevirkning. Kommunen vil vanligvis ikke godkjenne bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad fremhever bygningene i landskapet, eller gir dem et komplisert og usammenhengende preg.
5. Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Uthus bør planlegges og ses i sammenheng med hytte.
6. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 22° og 30°, tilpasset bygningens hovedform.
7. Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig, og slik at uheldig silhuett unngås.
8. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørk jordfarge, brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler inklusive vindskier, vindusomramminger og hjørnebord bør ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir for sterk kontrastvirkning mot omgivelsene vil ikke bli tillatt. Tydal kommune kan kreve at bygninger skal males om dersom de blir fargesatt på en skjemmende måte.
9. Taktekking skal utføres med materialer som har en mørk og matt virkning.
10. Gjerder kan tillates oppført etter søknad når særlig forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming.
11. Flaggstenger: Det tillates kun lave stenger for vimpler. Skal disse males, bør det være i samme farge som hytta.

4. Vann og avløp

- 1. Innlegging av vann krever utslippstillatelse.
- 2. Spillvannsavløp fra fritidsbebyggelse skal dersom det ikke er tilknyttet offentlige løsninger, anordnes i samsvar med Forurensningsforskriften 01.06.2004.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

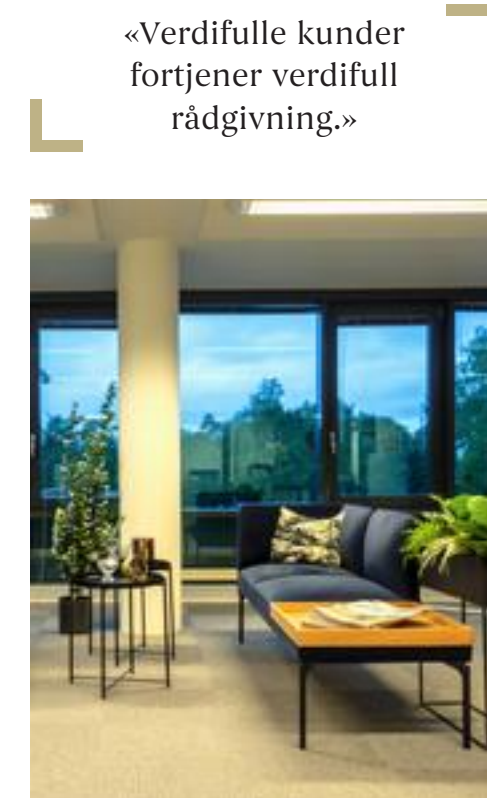
18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til den ærverdige 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 hjertet av Trondheim øst.

Moholt

Brøsetvegen 168, Trondheim
Tlf.: +47 73202655
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Kontoret har ved flere anledninger fått utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet

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, Angeltrøa 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.

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 prisoppgåelse 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 2019 var kontoret det nest beste kontoret på landsbasis, i 2020 var vi også helt i toppen. Dette er vårt prestasjonsfokus!

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stugudalsvegen 1296, 7590 TYDAL. Gnr. 170, bnr. 37, i Tydal kommune, oppdragsnr.: 52240167
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47 86 01 03, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

Notater



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