

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 |
| 109 | 111 | | |
| 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

Omrignet av storslått natur og fantastisk fjellluft, har Tydal et mangfold av turalternativer med ulik vanskelighetsgrad. Med sine mange høydemeter og majestetiske utsikt, er Storsylen en svært populær 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 nedfarer, samt barnebakke med eget miniskitrekk og gode solforhold.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

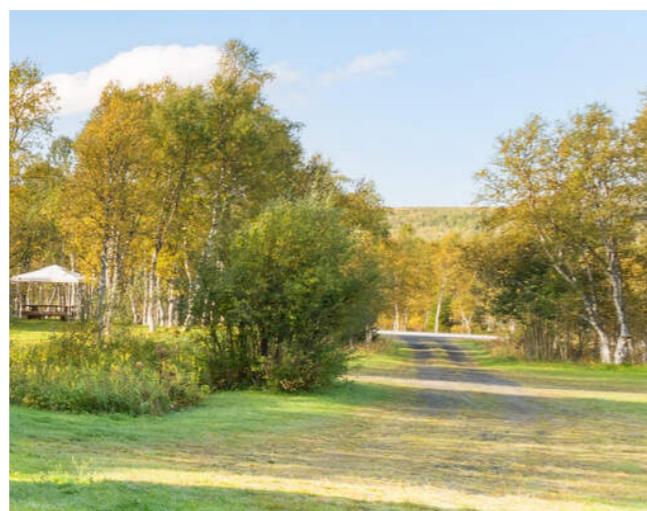
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Tar man skitrekking 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 2024 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, små sprekker i grunnmur på den eldste delen av hytta.

Oppvarming
Elektrisk.
Vedovn i stue.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

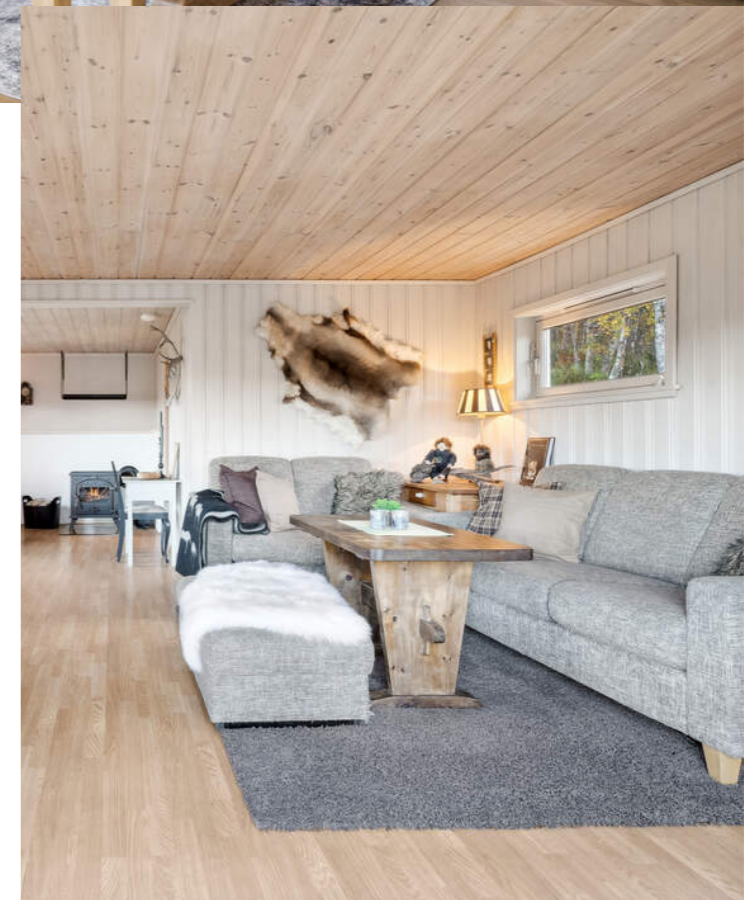
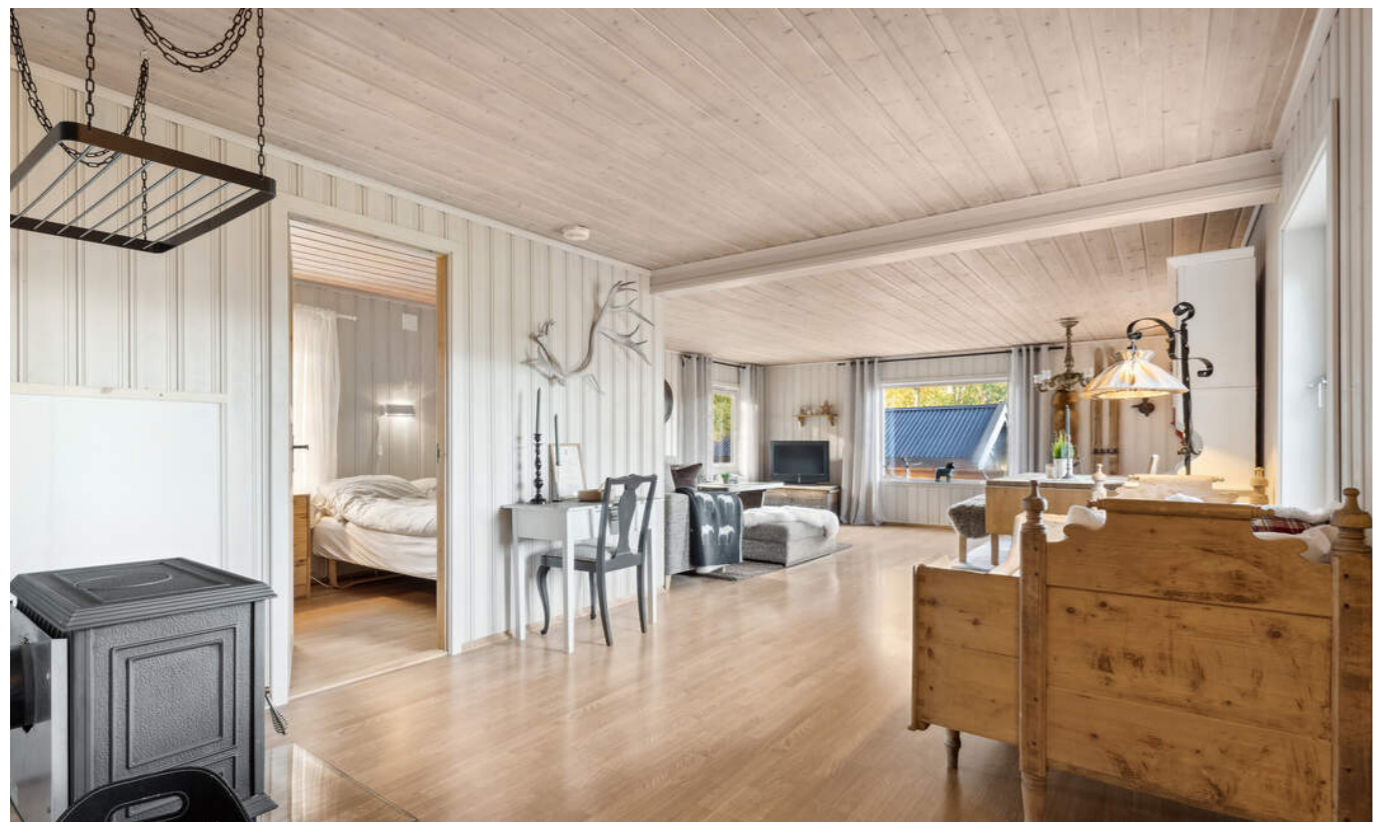
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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





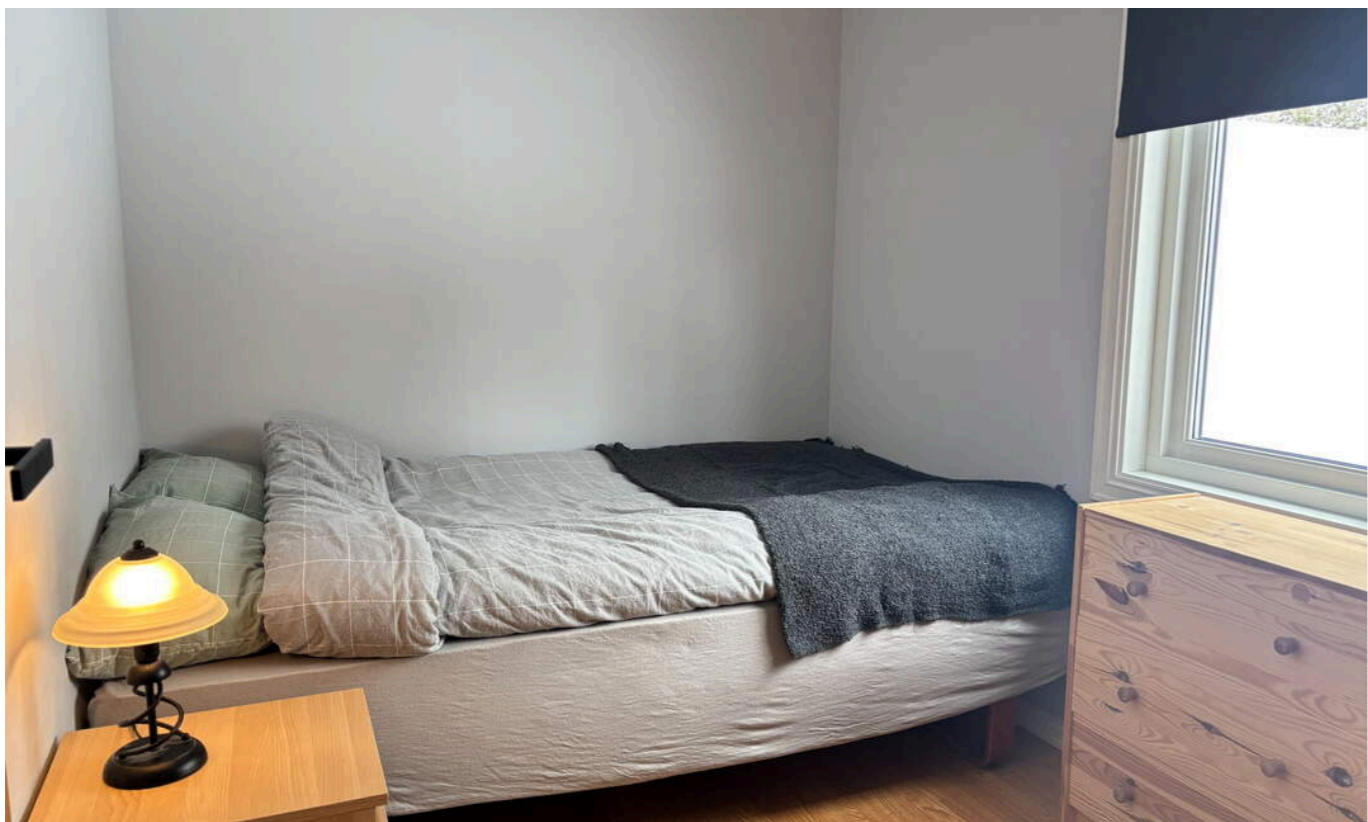
LYS STUE PÅ 38 KVM



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
- Familiekyøye

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primær bolig kr 398 141,- per 31.12.2023.
Formuesverdi som sekundær bolig 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 søknadspiktig 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 feierapporert 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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt 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 bygnings sakkyndig 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 samarbeidspartnere 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 - markeds plasser 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,-, grunnboksutskifter 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 tinglysning 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

Egenerklæring

Stugudalsvegen 1296, 7590 TYDAL

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---------------------|---------------------|--------------|
| Stugudalsvegen 1296 | Stugudalsvegen 1296 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sætman, Hallgeir

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad har vært vannskadet før jeg kjøpte hytta.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rør arbeidet, gulv tak og vegger.

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny kledning og veranda. Defekte vinduer ble byttet ut.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Kommer inn litt fukt i hjørne på kjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
 2024
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt sikringskap og nytt elektrisk på 2 soverom + kjøkken og bad.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Roset Elektro ASs
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
 Vann fra brønn.
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
 Små sprekker i grunnmur på den eldste delen av hytta.
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 4



23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87111618

Egenerklærings skjema

Name **Hallgeir Sætnan** Date **2026-03-25**

Identification

 Hallgeir Sætnan



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hallgeir Sætnan

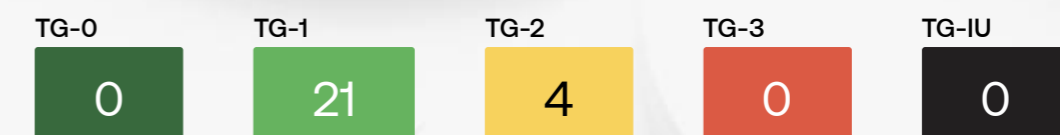
25/03-2026
20:31:49BankID OIDC
High

Stugudalsvegen 1296 7590 TYDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1958
BRA: 134 m²
BRA-i: 90 m²

Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 170 BNR: 37

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge ASstalebergmann@gmail.com
91373377Stugudalsvegen 1296
7590 Tydal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Takstrappen

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 rapportensammendraget. 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 murfater/ 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
3.9.2025

Rapportdato
3.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hallgeir Sætnan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

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 byggeteknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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 beskrivelsen 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 fuksikring 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 murfalter/ 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | 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 karmen, 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 seneste 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 tekking | 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 brennbar 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 sikringskap 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 ventilering | 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 rørforinger 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 sistene 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 temperaturskjeller 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 fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.22 Kryp Kjeller

| | |
|-----------------|---------------|
| 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

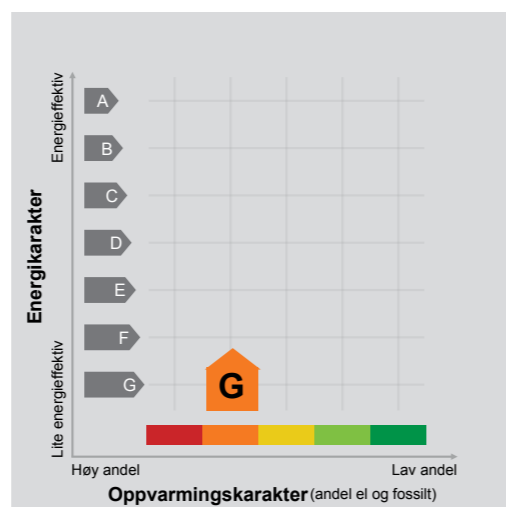
| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.27 Varmesentral

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



| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Stugudalsvegen 1296 |
| Postnummer | 7590 |
| Sted | TYDAL |
| Kommunenavn | Tydal |
| Gårdsnummer | 170 |
| Bruksnummer | 37 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 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.

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 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 persiener 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 luften 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 lufttethet 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.

**170/37 Hallgeir Sætnan**

Dato: 27.08.2024

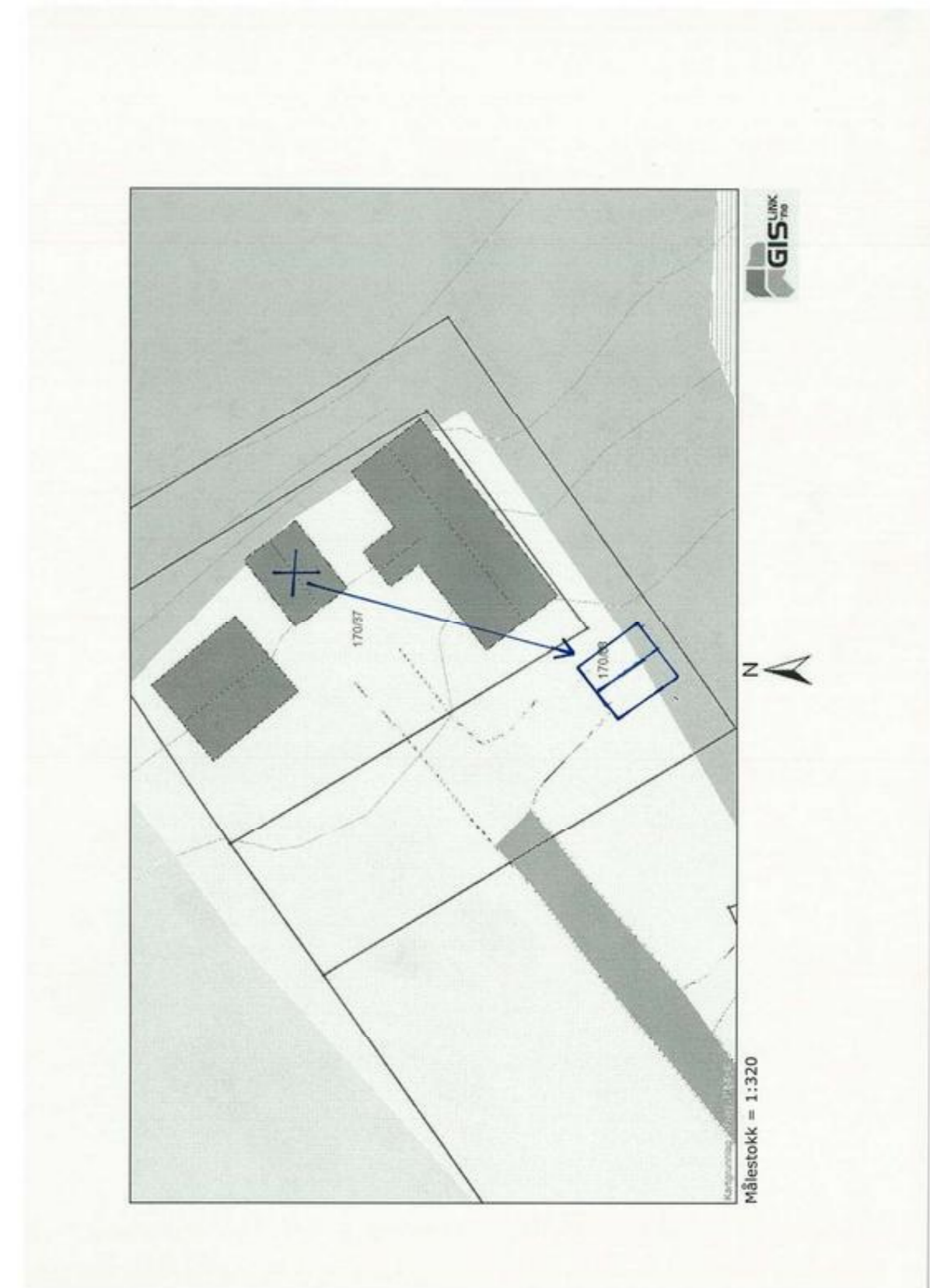
Målestokk: 1:500

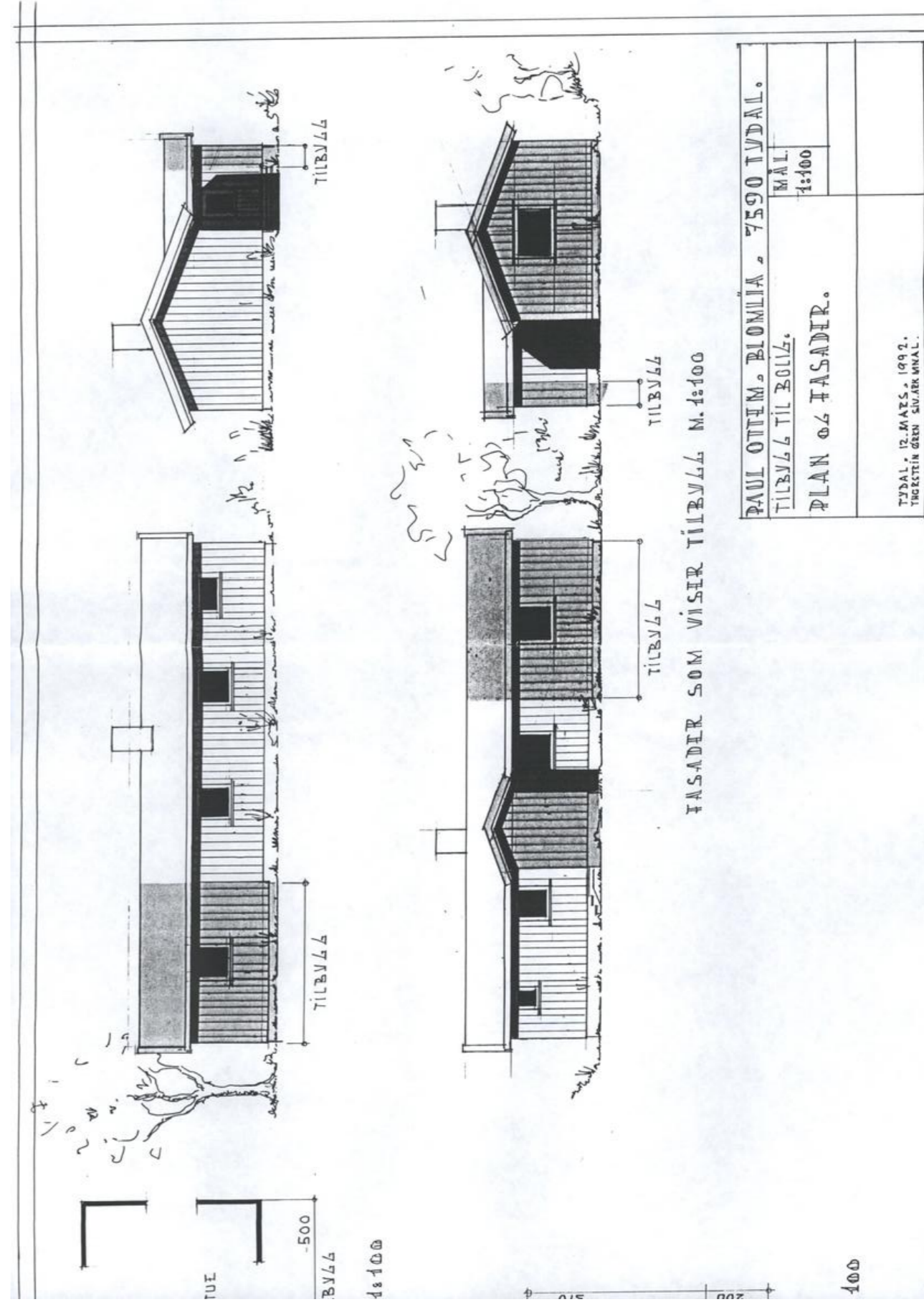
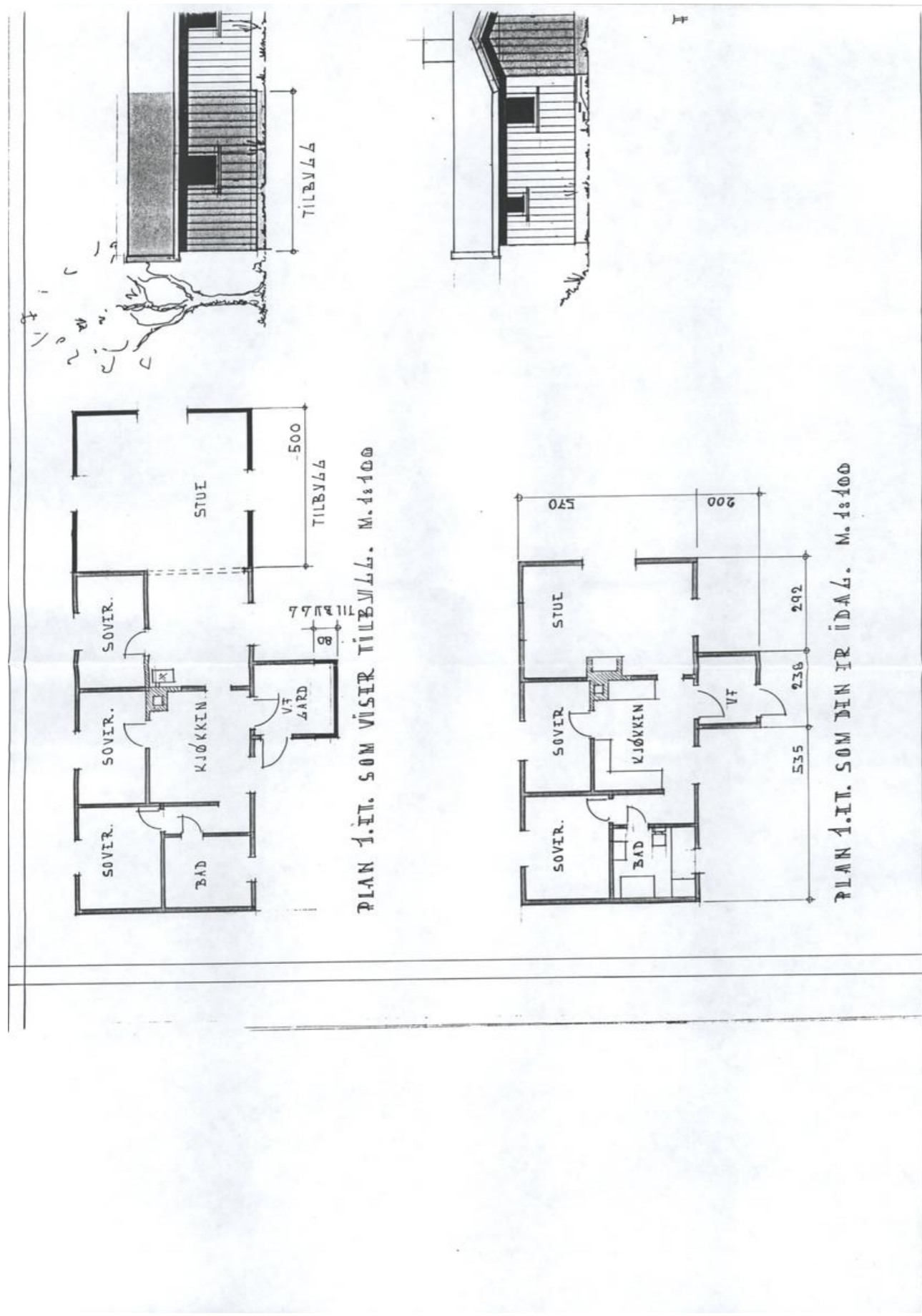
Koordinatsystem: UTM 32N



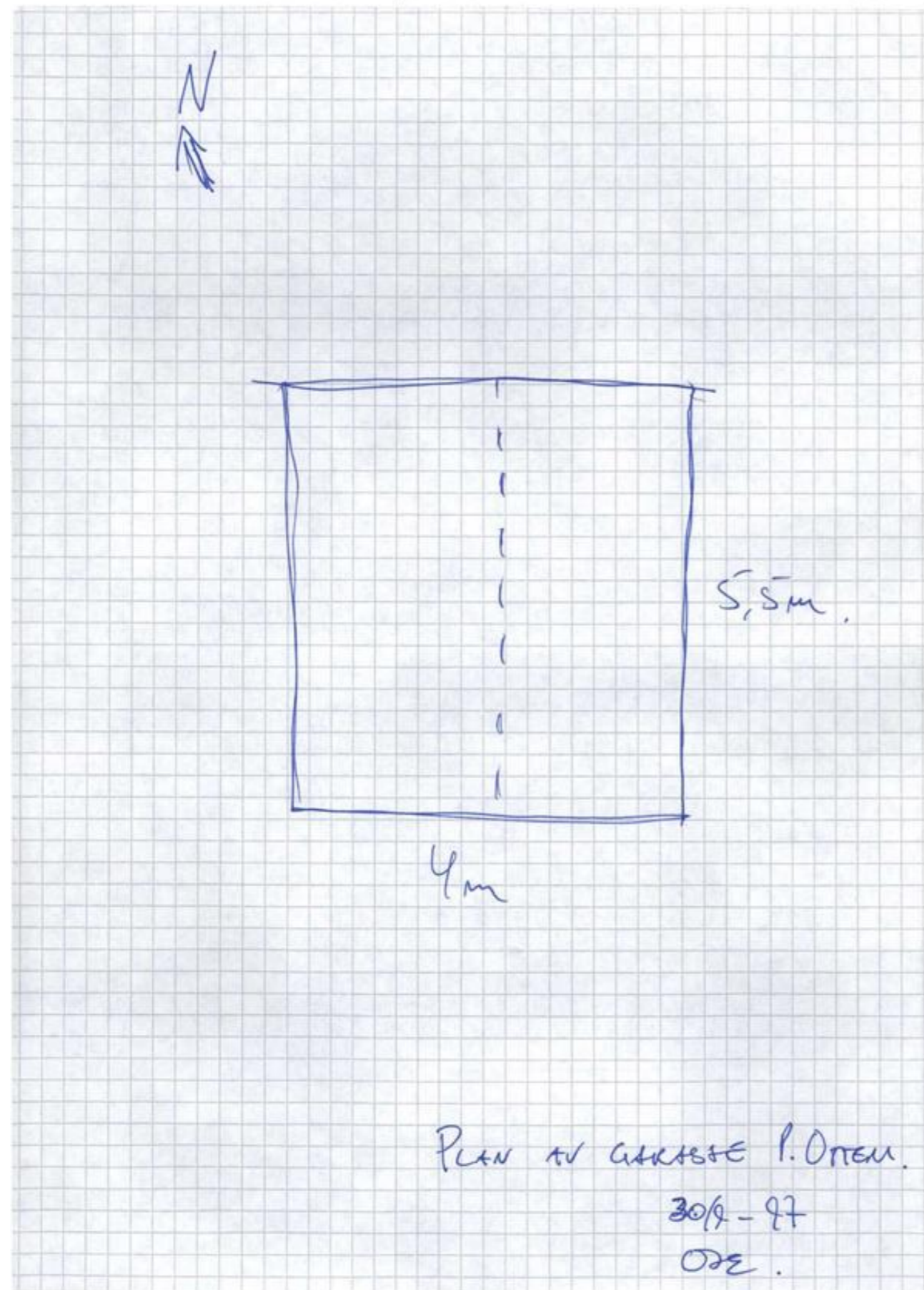
Tegnforklaring

| | |
|----------------------|----------------------|
| Matrikkelkart | |
| * | Grunneiendom |
| — | Grense <= 10 cm |
| — | Grense < 500 cm |
| VEG | |
| — | Annet vegareal |
| — | Vegdekkekart |
| — | Vegskuldekart |
| Bygninger | |
| — | Taksprang Bunn |
| ■ | Bygning - Boligbygg |
| ■ | Bygning - Andre bygg |
| — | Annen bygning |
| — | Takriss |
| — | Veranda |
| — | Bygningslinje |
| — | Taksprang |
| — | Månelinje |
| Adresser | |
| Abc | Adressepunkttekst |





| | |
|---|-----------|
| PAUL OTTEM, BLOMLIA, 7590 TJDAL. | |
| TILBYLL TIL BOLL. | MAL 1:100 |
| PLAN OG FASADER. | |
| TJDAL, 12. MARS, 1992. TRØSTEN GRØN SIV.ARK. MNAL. | |



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

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. 2009/280483/200
Uthentet 2024-08-27 11:03

Side 1 av 1

STIFTSTADEN EIENDOM AS
C. Fryggvassonsgt. 5
7011 Trondheim
Org.nr: 979 916 264

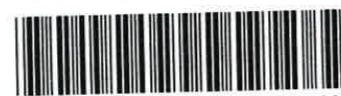


ERKLÆRING

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

A. d. øk. e. berg

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. STIKENEN 1/2. OSLO
6-57.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede gårdbruker Lars Brønås født 11.2.1896
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til arbeiderke Maren Ottem født 17.3.1896
(Datum og årstall)

min ~~eiendom~~ Blomli
gnr. 170 br.nr. av skyld mk 0,01 i Tydøl herred¹⁾
~~makr.~~ i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 50,00
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen gis rett til adkomstveg på min eiendom gnr. 170, br. 1 fra hovedvegen til tonten.

Hvis eieren av Blomli ønsker å selge eiendommen, forbeholder eieren av gnr. 170, br. 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

Tydøl den 19. Juli 1958
Lars Brønås
(Uttederens underskrift)

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

Jorunn Uglem Selnes M. S. Uglem
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmechtig, namsmann, namsmannsfullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmechtig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellebolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold 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 mot et gebyr som er beregnet 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. Strinda og Selbu sorenskriverembete, 17/9. 1958. Terje Herrem dim.

INNHold

| | |
|--|----|
| 1. OM AREALDELEN..... | 3 |
| 1.1 Planprogram og -prosess..... | 3 |
| 1.2 Nasjonale og regionale rammer..... | 3 |
| 1.3 Overordna mål for Tydal kommune..... | 4 |
| 1.4 Planens dokumenter..... | 5 |
| 1.5 Juridisk virkning..... | 5 |
| 1.6 Arealbruksområder..... | 5 |
| 2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG..... | 6 |
| 2.1 Boligbebyggelse..... | 6 |
| 2.2 Fritidsbebyggelse..... | 6 |
| 2.3 Råstoffutvinning..... | 9 |
| 2.4 Fritids- og turistformål..... | 10 |
| 2.5 Næringsbebyggelse..... | 10 |
| 2.6 Idrettsanlegg..... | 10 |
| 2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg..... | 10 |
| 2.8 Grav og urnelund..... | 11 |
| 3. SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR..... | 11 |
| 3.1 Hovedveg..... | 11 |
| 3.2 Motorferdsel i utmark..... | 11 |
| 3.3 Turveger..... | 11 |
| 3.4 Parkeringsplasser..... | 11 |
| 4. GRØNNSTRUKTUR..... | 12 |
| 4.1 Grønnstruktur..... | 12 |
| 4.2 Friområde..... | 12 |
| 5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT..... | 12 |
| 5.1 Krav om felles reguleringsplan i Skarpdalen..... | 12 |
| 5.2 Fremtidig LNFR..... | 12 |
| 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE..... | 13 |
| 7. HENSYNSSONER..... | 13 |
| 7.1 Faresone..... | 13 |
| 7.2 Sikringszone..... | 13 |
| 7.3 Gjennomføringssone – krav om felles reguleringsplan..... | 13 |
| 7.4 Hensynssone reindrift..... | 14 |
| 7.5 Hensynssone kultur..... | 14 |
| 7.6 Båndleggingssone..... | 14 |
| BESTEMMELSER..... | 15 |
| 1 Generelle bestemmelser..... | 15 |
| 2 Områder for bebyggelse og anlegg..... | 15 |
| 3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift..... | 19 |
| 4 Gjennomføringssone - krav om felles planlegging i Skarpdalen..... | 19 |
| RETNINGSLINJER..... | 20 |
| 1. Hensynssone reindrift..... | 20 |
| 2. Samferdsel..... | 20 |
| 3. Reguleringsplan..... | 20 |
| 3. Fritidsbebyggelsens plassering, utforming, materialbruk og farger mv..... | 21 |
| 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 reindrifutøvere, Reindrifforvaltningen 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

Plankartet 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 foretting
- 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) | | | | | |
| F29a | Stuevold vestre (188/2) | 0 | 65 | 0 | 10 | 81 |
| F29b | | | | | 6 | |
| 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 |

| | DALSILIA - 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 tilknyttet 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 hyttegrend 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 ledige, antall nye tomter og hvor mange tomter som totalt kan tillates innenfor hvert byggeområde.

| | BYGGEOMRÅDE | 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 | Høvtjønnna (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 Molién (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 hyttegrend (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 alpinesenter
- I5 Tydal skytebane (fareområde i tillegg)

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- A1 Sellisjøen motorcrossbane

Kloakkrensaneanleggene er vist på kommunedelplanene:

- S1 Gressli, mekanisk/kjemisk rensesanlegg 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 FRILUFTSFØRMÅL 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 gjennomføringszone 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 hyttegrenn (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 Løddølja 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 Sikringszone

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 sikringszone nedslagfelt drikkevann på 100 m omkring vannkilden:

- V6 Patrusli gård
- V7 Storerikvollen
- V8 Nedalshytta

7.3 Gjennomføringszone – krav om felles reguleringsplan

For et LNFR-område i Skarpdalen er det vist gjennomføringszone 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 reindrifftsanlegg (jf data fra Statens kartverk sept 2011). Det er gitt retningslinjer om at det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften 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 km ² , Kgl. Res av 20.2.04) |
| B5 | Skardsfjella - Hyllingsdalen landskapsvernområde (171,2 km ² , Kgl. Res av 9.1.09) |
| B6 | Sylan landskapsvernområde (fjellområde, 166,8 km ² , Kgl. Res av 11.4.08) |
| B7 | Sankkjølen naturreservat (kjølområde, 25,2 km ² , 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 Byggeforsbud 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 Lødløja 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 vegbredde 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 | Høvtjønnna (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 sakmappe "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 Gjennomføringszone - 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 avkjørslar og utvidet bruk av eksisterende avkjørslar 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

Komplett 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 mørkhetegrad. 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. Spillvansavløp 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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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



Söderberg & Partners



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Moholt

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

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 meglere med kontor midt i hjertet av Trondheim øst.

Moholt

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

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmeglere 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, Stjørda, 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 meglere 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 prisopptakelse 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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

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 OVENNEVANTE 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



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