

Velkommen til

Nedre Handtjønnvegen 61, 7590 Tydal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Handtjønnvegen 61
7590 Tydal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	65 / 40 m²
Soverom	2

Energimerke 

Sjarmerende fritidsbolig fra 1977 med flott og usjenert beliggenhet i Tydal. Hytten byr på fantastisk utsikt mot Sylan og Skardøra, og ligger midt i et attraktivt skiområde. Boligen er på 40 kvm med hems, to soverom og totalt 6+ sengeplasser. Uthus på 21 kvm gir ekstra lagringsplass.
Det er gjort oppgraderinger med blant annet nytt tak og vinduer (2020), samt forbrenningstoalett. Hytten har vedfyring, strøm, Allente TV og vann fra overvannskumme. Grunneier sørger for brøyting og bom mot årlig avgift. Med lite innsyn, god standard på det viktigste og mye av inventaret inkludert, er dette en hytte med både sjel og potensial.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler

+47 454 06 355
oliver.reinas@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Handtjønnvegen 61, 7590 Tydal

Registerbetegnelse
Gnr. 191, Bnr. 1, Fnr. 4, Tydal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 301 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 31 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 32 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 140,- pr. år 2025
Kommunale avgifter gjelder for feiing og tilsyn spredt avløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 3 700,-

Areal
BRA - i: 40 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 76 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
På egen tomt.

Tomt
på festet tomt.
Punktfestet tomt.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Festetiden løper til:21.04 2056.Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i

forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (ca kr 15.500 pr 2024). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI). Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 04-05-1976
Bortfester: Inge Morten Rotvold

Grunneier
Inge Morten Rotvold

Byggeår
1976 ifølge takstmann.

Innhold
Rom:
BRA-i fritidsbolig: Entre, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom.
BRA-e anneks: Bod/lagring, utedo, dusjrom og bod/verksted.
BRA-e lysthus: Grillrom.
Åpent areal: Terrasse og plattinger på terreng.

Standard
Fritidsbolig:
Entre: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Gang: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Stue: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Pipe og lukket ildsted.

Kjøkken: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.
Innredning: Folierte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt metall og ett-greps armatur. Frittstående stekeovn og kjøleskap med fryser.

Toalettrom: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Gulvstående brenntoalett.

Soverom(begge): Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Anneks:
Rom for lagring: Malt heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Utedo: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Plassbygd benk med utedo.

Dusjrom: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Dusjvegg med pleksiglass og dusjhode tilknyttet reservoar og pumpe.
Verksted/bod: Heltre gulv av furu. Vegger og himling av ubehandlet trepanel.

Lysthus:
Grillrom: Gulv belagt med terrassebord. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Plassbygde benker langs yttervegger og åpent ildsted i senter av rommet.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott og fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser ved Nedre Handtjønna i Tydal. Her bor du med nærhet til flott turterreng både sommer og vinter, med skiløyper, fjell og fiskevann rett utenfor døren. Området er usjenert og stille, samtidig som det er enkel adkomst via privat vei. Beliggenheten gir gode solforhold, nydelig utsikt mot fjellene og en ekte følelse av ro og rekreasjon.

Adkomst
Fra Stjørdal følger man E14 østover mot Tydal. Ta av mot Ås og følg veien videre mot Handtjønna. Videre kjører man inn på Nedre Handtjønnvegen, hvor eiendommen ligger lett tilgjengelig med enkel adkomst helt frem til hytta via privat vei. Det er helårsvei frem til eiendommen, med brøyting og bom mot årlig avgift.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Fritidsbolig:
Fritidsbolig beliggende i Tydal kommune. Festet eiendom bestående av gruslagt adkomstvei og biloppstillingsplass og ellers naturtomt. Frittstående anneks og lysthus.
Fritidsbolig oppført ca. 1976 med etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på impregnerte og malte pilarer av tre. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med profilerte stålplater. Heltre entredør med karmer og dørblad av tre med glassfelt. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Ett vindu med glass og kittfals.
Oppvarming med lukket ildsted på stue.
Naturlig ventilasjon

Anneks:
Etasjeskiller i trekonstruksjoner etablert på pilarer. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Heltre entrede med karmer av tre. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med pappshingel.

Lysthus:
Malt gulv av terrassebord. Vegger og himling av ubehandlet trepanel. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og dører med karmer av tre og 2-lags glass. Yttertak tekket med pappshingel.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Velforening
Hainntjønna Hyttelag
Utgifter til brøyting av vei varierer etter snøforhold og har de siste årene ligget på ca. kr. 5000,- til kr. 6000,- pr. hytte pr. år.
Dette inkluderer også brøyting av biloppstillingsplass.
Medlemskap i brøyteordningen av vei er frivillig. Vil man heller gå inn til hytta på vinteren kan man betale for å parkere på felles parkeringsplass ved hovedveien; ca. kr. 1000 - kr. 1200 pr. hytte pr. år.

Kontingent til hyttelaget 2025: kr. 300,-

Kontingent til veilaget (nedre vei) 2023: kr. 400,- Dette dekker sommervedlikehold av veien og kan øke dersom det kreves større reparasjoner. Jeg kjenner ikke til om det foreligger noen planer for dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 07.04.1976.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Tydal kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Tydal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Allente parabol.

Adgang til utleie
Framleie/utleie, f.eks. AirBNB ikke tillatt.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse i henhold ti reguleringsplan for stuedal nedre 191/1. Eiendommen ligger og i område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for område F 37.

Kopi av sit. kart, reguleringsplaner med bestemmelser etc kan fås v/ henv. megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp (septikktank). Veien vedlikeholdes/brøytes av velforeningen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 169 648,- for 2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ivar Berg

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2036
Dato: 04.05.1976
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
Gjennom pipe før det ble satt på blikk for mange år siden.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Blikkenslagere
Beskrivelse av arbeidet: Blikk tredd nedover
pipa,
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Montering av
blikket
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Olsen, Selbu
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak med
stålplater
6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
? Ja
Litt tele bevegelser.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

TEKNISKE INSTALLASJONER
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Montering av avløpsrør fra vask til infiltrasjonskum. Innlegging av
trykkvann.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
? Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
? Ja
Relativt stabil vannforsyning, men vannet kan fryse hvis ikke det kommer snø. Vinter vann 9 av 10 vintre.
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

? Nei, ikke som jeg kjenner til
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Grunneier opplyser om følgende: Ingen løse hunder. Ikke videreutleie (Air B&B) Ingen skuterløyper i feltet
Være med i hyttelaget og fellesutgifter. Ved uklarheter kontaktes grunneier. Grunneier leverer div. tjenester så langt han har mulighet

Megler har vært i dialog med feier som opplyser: Det er ingen pålegg. Det ble funnet et avvik på fyringsanlegget, 09.09.2020 som går på at røykrøret til vedoven er montert for nært brennbart materiale. Vi har ikke mottatt tilbakemelding på om dette er utbedret eller ikke.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4.500,-
Fotograf kr. 3.185,-
Tilstandsrapport kr. 15.450,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-09-2025 av Nikolai Halse i Halse Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Innvendig; Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2:
Utvendig; Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er kun etablert renne ved terrasse, ellers er det ingen kontrollert avrenning fra tak rundt bygget.

Utvendig; Veggkonstruksjon
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det bemerkes ved visuell inspeksjon manglende musesikring bak panel.

Utvendig; Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er avvik:
Yttertakskonstruksjon er preget av svanke/nedbøying.

Utvendig; Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vindu med 1-lags glass og kittfals er preget av alder og generell høy slitasje. Utvendig ommramming av enkelte vindu e preget av stedvis preget av høy slitasje og råte.

Utvendig; Dører
Det er avvik:
Dørblad er preget av sprekker og slitasje i panel.

Innvendig; Innvendige trapper

Det er avvik:
TG 2 settes da stigetrinn er fastmontert og er uten
sikring for sikker bruk. Det er heller ikke etablert tiltak for adkomst.

Tekniske installasjoner; Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er kun etablert vanntilførsel på kjøkken.

Tekniske installasjoner; Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er kun etablert avløpsrør på kjøkken.

Tekniske installasjoner; Ventilasjon
Det er avvik:
Det er påvist svertesopp i himling over hems.
Forholdet knyttes til fuktighet som blir stående ved himling grunnet mangelfull gjennomstrømning av luft.

Tekniske installasjoner; Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap plasser på vegg i entre. TG 2 settes grunnet manglende samsvar mellom sikringer i skap og kursoversikt.

Tomteforhold; Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:
Pilarer under boligens nordside er skjeve og faller i østlig retning, samtidig bemerkes det økende avstand mellom tilstøtende terrasse og veggliv. Påviste avvik kan tyde på sviktende fundamentering og at deler av boligen er forskjøvet i østlig retning.

Tomteforhold; Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Vann- og avløpsfunksjoner er ikke funksjonstestet da det var avslått på befaringsdagen.

Kjøkken; Hovedetasje; Stue/kjøkken; Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Benkeplate er preget av slitasje og svelleskader ved
utslagsvask.

Kjøkken; Hovedetasje; Stue/kjøkken; Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 02.09.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 09.09.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Festekontrakt

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler
Telefon: 454 06 355
Epost: oliver.reinas@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



En sjarmerende fritidsbolig fra 1977 med flott og usjenert beliggenhet i Tydal.




















Cascol
ZANUSSI






PALMOLIVE
MEN
REFRESHING


Cinderella


3stk lys
id.


Bob Dylans plass






HANS MAJESTET KONG OLAV V
Her er selve bildet tån livets
Vennligst Slaa Av Mobiltelefonen







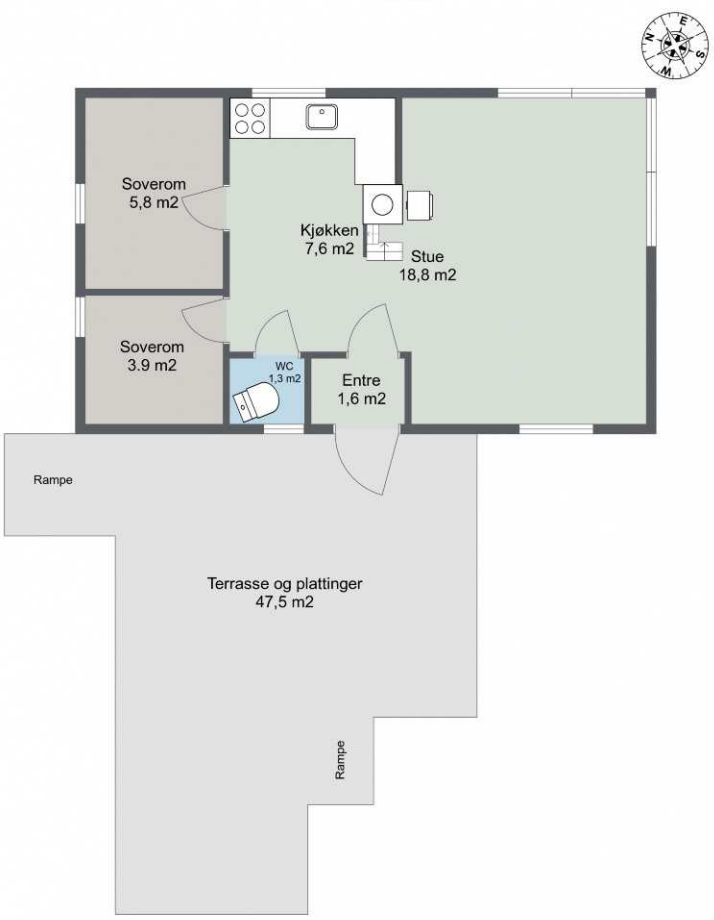






Velkommen til visning!

Nedre Handtjønnvegen 61
Hovedetasje

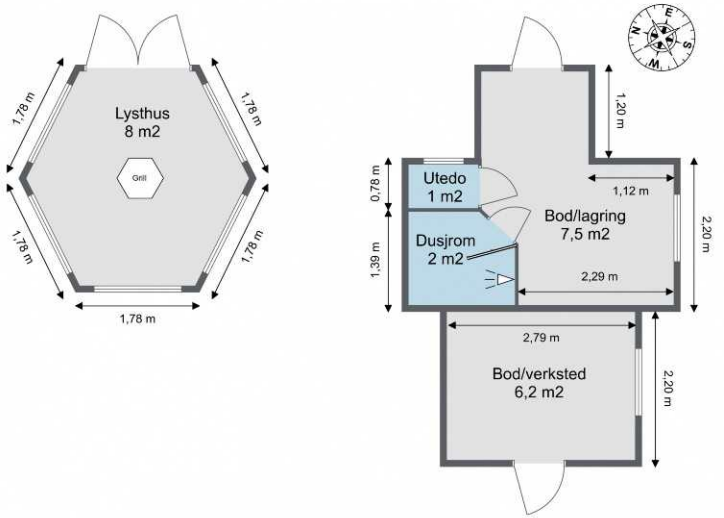


Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Nedre Handtjønnvegen 61

Lysthus og anneks



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NEDRE HANDTJØNNVEGEN 61

HØYDE OVER HAVET

759 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes	1 t 33 min
Røros lufthavn	52 min
Viken Linje 535	19 min 1.8 km

AVSTAND TIL BYER

Røros	50 min
Stjørdalshalsen	1 t 38 min
Trondheim	2 t 3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Stugudal	6 min
Recharge Tydal Kommune	22 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 304 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Tydal Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Dyrhaug Ridesenter	5 min
Nesjø Båtuleie	33 min

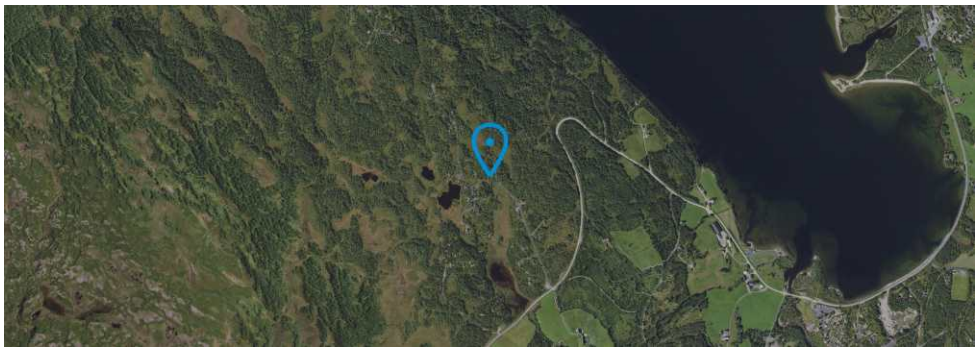
SPORT

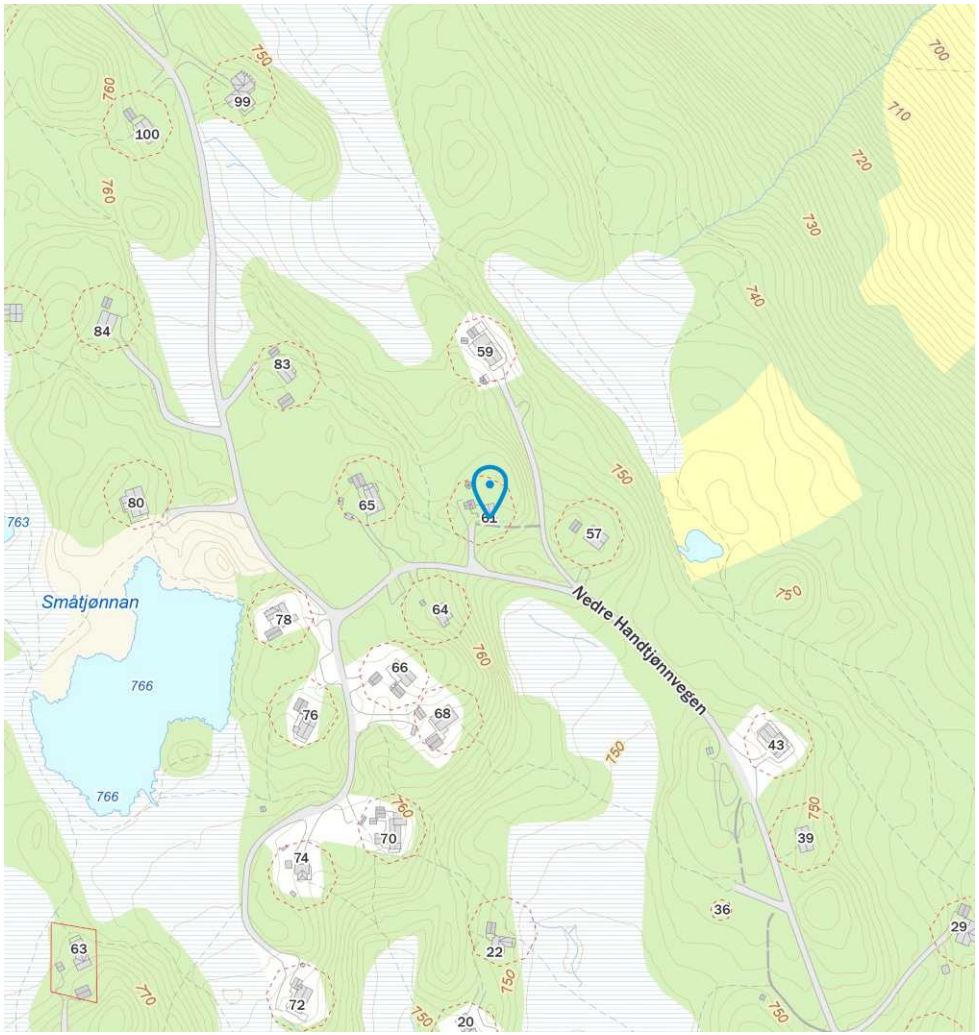
Bekkesletta grasbane Fotball	4 min 3.7 km
Tydal barne- og ungdomsskole - ba... Ballspill	21 min 25.2 km

DAGLIGVARE

Joker Stugudal Søndagsåpent	6 min 5.3 km
Nærbutikken Stugudal	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 02.09.2025
Berg, Ivar

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ivar Berg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1976
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Handtjønnvegen 61
7590 Tydal

5033-191/1/4/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Gjennom pipe før det ble satt på blikk for mange år siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
   Firmanavn: Blikkenslagere
   Beskrivelse av arbeidet: Blikk tredd nedover pipa,

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av blikket

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Byggmester Olsen, Selbu
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak med stålplater

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Litt tele bevegelser.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av avløpsrør fra vask til infiltrasjonskum. Innlegging av trykkvann.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Relativt stabil vannforsyning, men vannet kan fryse hvis ikke det kommer snø. Vinter vann 9 av 10 vintre.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
TYDAL kommune
gnr. 191, bnr. 1, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22258-1069 **Referansenummer:** KT2100

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Halse **Vår ref:**

HalseTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Beslag i plastbelagt metall. Renner av tre med kjetting og kjetting til bakkenivå.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
2-fløyede vinduer med karmer av tre og 2-lags glass og ett enkelt vindu med 1-lags glass og kittfals.
Malt heltre entredør med glassfelt.
Terrasse på terreng belagt med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Boligen har etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på pilarer.
Bolig har pusset elementpipe og lukket ildsted på stue.
Boligen er konstruert med stubbloftskonstruksjon etablert på impregnerte og malte pilarer av tre.
Innvendig adkomst til hems via fastmontert stige.
Innvendige dører med karmer av tre og heltre 2-speils dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom.
Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap plasser på vegg i entre.
Boligen har godkjent brannslukningsapparat plassert i gang ved soverom. Røykvarsler i himling ved soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bolig er etablert på impregnerte trepilarer.
Vann- og avløpsrør av plast. Vannrør med privat tilkobling fra lokalt bergvann. Avløp med stikkledninger tilkoblet septiktank.
Septiktanken er av glassfiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 07.04.1976 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Lysthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

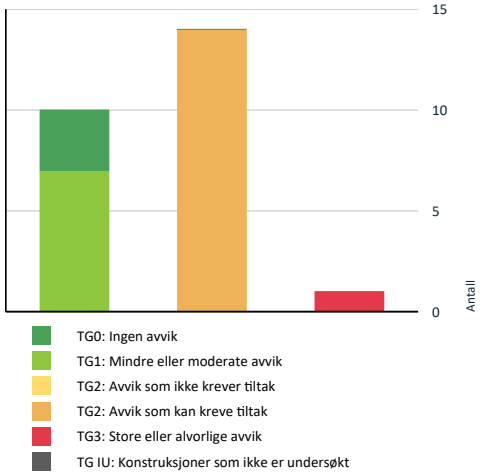
Lysthus står oppført som ikke søknadspliktig i kommunepakke.

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er kun etablert renne ved terrasse, ellers er det ingen kontrollert avrenning fra tak rundt bygget.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det bemerkes ved visuell inspeksjon manglende musesikring bak panel.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er avvik:

Yttertakskonstruksjon er preget av svanke/nedbøying.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med 1-lags glass og kittfals er preget av alder og generell høy slitasje. Utvendig ommramming av enkelte vindu e preget av stedvis preget av høy slitasje og råte.

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Dørblad er preget av sprekker og slitasje i panel.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

TG 2 settes da stigetrinn er fastmontert og er uten sikring for sikker bruk. Det er heller ikke etablert tiltak for adkomst.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er kun etablert vanntilførsel på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er kun etablert avløpsrør på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i himling over hems. Forholdet knyttes til fuktighet som blir stående ved himling grunnet mangelfull gjennomstrømning av luft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap plasser på vegg i entre. TG 2 settes grunnet manglende samsvar mellom sikringer i skap og kursoversikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Pilarer under boligens nordside er skjeve og faller i østlig retning, samtidig bemerkes det økende avstand mellom tilstøtende terrasse og veggliv. Påviste avvik kan tyde på sviktende fundamentering og at deler av boligen er forskjøvet i østlig retning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsfunksjoner er ikke funksjonstestet da det var avslått på befaringsdagen.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er preget av slitasje og svelleskader ved utslagsvask.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i plastbelagt metall. Renner av tre med kjetting og kjetting til bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er kun etablert renne ved terrasse, ellers er det ingen kontrollert avrenning fra tak rundt bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved nedbør vil takvann direkte til grunn kunne føre til økt påkjenning av fukt i pilarer og yttervegger som kan påvirke konstruksjonens levetid. Tiltak er anbefalt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det bemerkes ved visuell inspeksjon manglende musesikring bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak i form av overflatebehandling og ettermontering av musesikrong må påregnes. Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Yttertakskonstruksjon er preget av svanke/nedbøying.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Årsak til nedbøying er ikke kjent, men kan være relatert til underdimmensjonert konstruksjon kombinert med høy snølast, eller setninger i pilarer under bygget. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



TG 2 Vinduer

2-fløyede vinduer med karmer av tre og 2-lags glass og ett enkelt vindu med 1-lags glass og kittfals.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med 1-lags glass og kittfals er preget av alder og generell høy slitasje. Utvendig ommramming av enkelte vindu e preget av stedvis preget av høy slitasje og råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av vindu med kittfals. Utskifting av slitt og råtepreget trevirke må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt heltre entredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad er preget av sprekker og slitasje i panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes i form av overflatebehandling. Utskifting kan ikke utelukkes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng belagt med terrassebord. Det er ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater er fra byggeår og det er ikke registrerte avvik utover normal brukslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på pilarer. Det er utført måling med egnet instrument. Kryssmåling er utført på tilfeldig sted i stue og kjøkken og totalt avvik er målt til 28 mm og 31 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Se punkt for "Grunnmur og fundamenter" for ytterligere informasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 0 Radon

Bolig er etablert på søyler med åpent areal under bolig og god gjennomlufting. Radonmåling er derfor ikke ansett som relevant. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som dannes kontinuerlig i jordskorpa. For høye radonnivåer innendørs utgjør en helserisiko. Byggegrunnen er den viktigste kilden til forhøyde radonnivåer i en bygning.

TG 1 Pipe og ildsted

Bolig har pusset elementpipe og lukket ildsted på stue. Det er ved visuell inspeksjon ikke registrert tegn til feil eller avvik med behov for tiltak. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 1 Kryprom under bjelkelag

Boligen er konstruert med stubbloftskonstruksjon etablert på impregnerte og malte pilarer av tre. Det er kryprom med lav høyde og stedvis manglende inspeksjonsmulighet. Ved visuell inspeksjon fra utside er det ikke registrert feil eller avvik med behov for tiltak, men på grunn av manglende mulighet for inspeksjon kan feil eller mangler ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig adkomst til hems via fastmontert stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes da stigetrinn er fastmontert og er uten sikring for sikker bruk. Det er heller ikke etablert tiltak for adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak med sikring i stigetrinn og/eller hinder for adkomst er anbefalt montert.

TG 1 Innvendige dører

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Innvendige dører med karmer av tre og heltre 2-speils dørblad.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er preget av slitasje og svelleskader ved utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste avvik påvirker ikke kjøkkenets funksjoner og øvrig innredning fremstår med slitasje uten nevneverdige avvik med behov for tiltak.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen avtrekk i tilknytning til tilstekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Se punkt for "Ventilalsjon" for ytterligere informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledning er av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er kun etablert vanntilførsel på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er kun etablert avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i himling over hems. Forholdet knyttes til fuktighet som blir stående ved himling grunnet mangelfull gjennomstrømning av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet knyttes til manglende ventilasjon av bolig og/eller manglende avtrekk over kokesone på kjøkken. Tiltak med ventilering må påregnes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap plasser på vegg i entre. TG 2 settes grunnet manglende samsvar mellom sikringer i skap og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger erklæring for etablering av sikring til uthus datert 27.05.2013

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har godkjent brannslukningsapparat plassert i gang ved soverom. Røykvarsler i himling ved soverom. Til opplysning har brannvarsler levetid på mellom 8-10 år. Alder på brannvarsler i bolig er ukjent og må erstattes dersom den er over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene i området er ukjente.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bolig er etablert på impregnerte trepilarer med ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pilarer under boligens nordside er skjeve og faller i østlig retning, samtidig bemerkes det økende avstand mellom tilstøtende terrasse og veggliv. Påviste avvik kan tyde på sviktende fundamentering og at deler av boligen er forskjøvet i østlig retning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til avviker er ikke kjent og kan knyttes til flere forhold som sviktende fundamentering, telehiv, høy snølast, ekstremvær m.m. Det må påregnes tiltak i form av oppretting av boligen. Behov for utbedring av fundamentering og pilarer kan ikke utelukkes.

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør av plast fra ca. 1995. Vannrør med privat tilkobling fra lokalt bergvann. Avløp med stikkledninger tilkoblet septiktank.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsfunksjoner er ikke funksjonstestet da det var avslått på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannkvalitet er ikke dokumentert og ytterligere undesøkelser anbefales.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1995. Levetid for septiktank i glassfiber varierer avhenging av flere faktorer som bruksmønster, masser i grunn m.m. Det er ikke registrert avvik på bakkenivå og selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt. Forholdet er ikke videre vurdert i denne rapporten og ytterligere undersøkelser kan med fordel utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

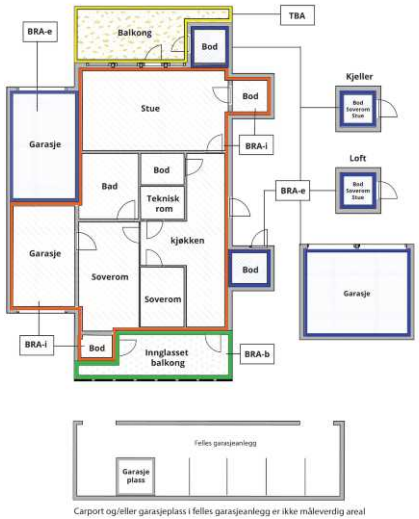
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	40			40	76
SUM	**40**				**76**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 07.04.1976 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Bod/lagring, Utedo, Dusjrom, Bod/verksted	

Kommentar

Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje		Lysthus	

Kommentar

Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lysthus står oppført som ikke søknadspliktig i kommunepakke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	40	0
Anneks	0	0
Lysthus	0	0

Kommentar

Fritidsbolig — Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Anneks

Lysthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.9.2025	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5033 TYDAL	191	1	4	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Handtjønnvegen 61

Hjemmelshaver
Berg Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Festet eiendom beliggende i Tydal kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Festet eiendom bestående av gruset vei, biloppstillingsplass og naturtomt med frittliggende bygg og terrasser på terreng.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Lagring, verksted, utedo og dusjrom.

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks med etasjeskiller i trekonstruksjoner etablert på pilarer. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Heltre entrede med karmer av tre. Yttertak i saltaskkonstruksjon utvendig tekket med pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lysthus med gulv mot grunn av malt gulv av terrassebord. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og to-fløyet dør med karmer av tre og 2-lags glass. og himling av ubehandlet trepanel. Yttertak tekket med pappshingel. Innvendig er bygget kledd med ubehandlet trepanel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedre Handtjønnvegen 61 , 7590 TYDAL
Gnr 191 - Bnr 1
5033 TYDAL

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2025	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.09.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	01.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

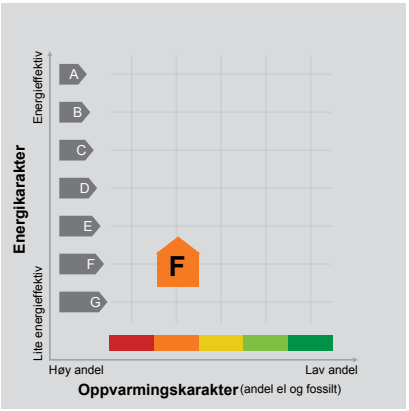
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Handtjønnvegen 61
Postnummer	7590
Sted	TYDAL
Kommunenavn	Tydal
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	4
Bygningsnummer	184890984
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-165683
Dato	08.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

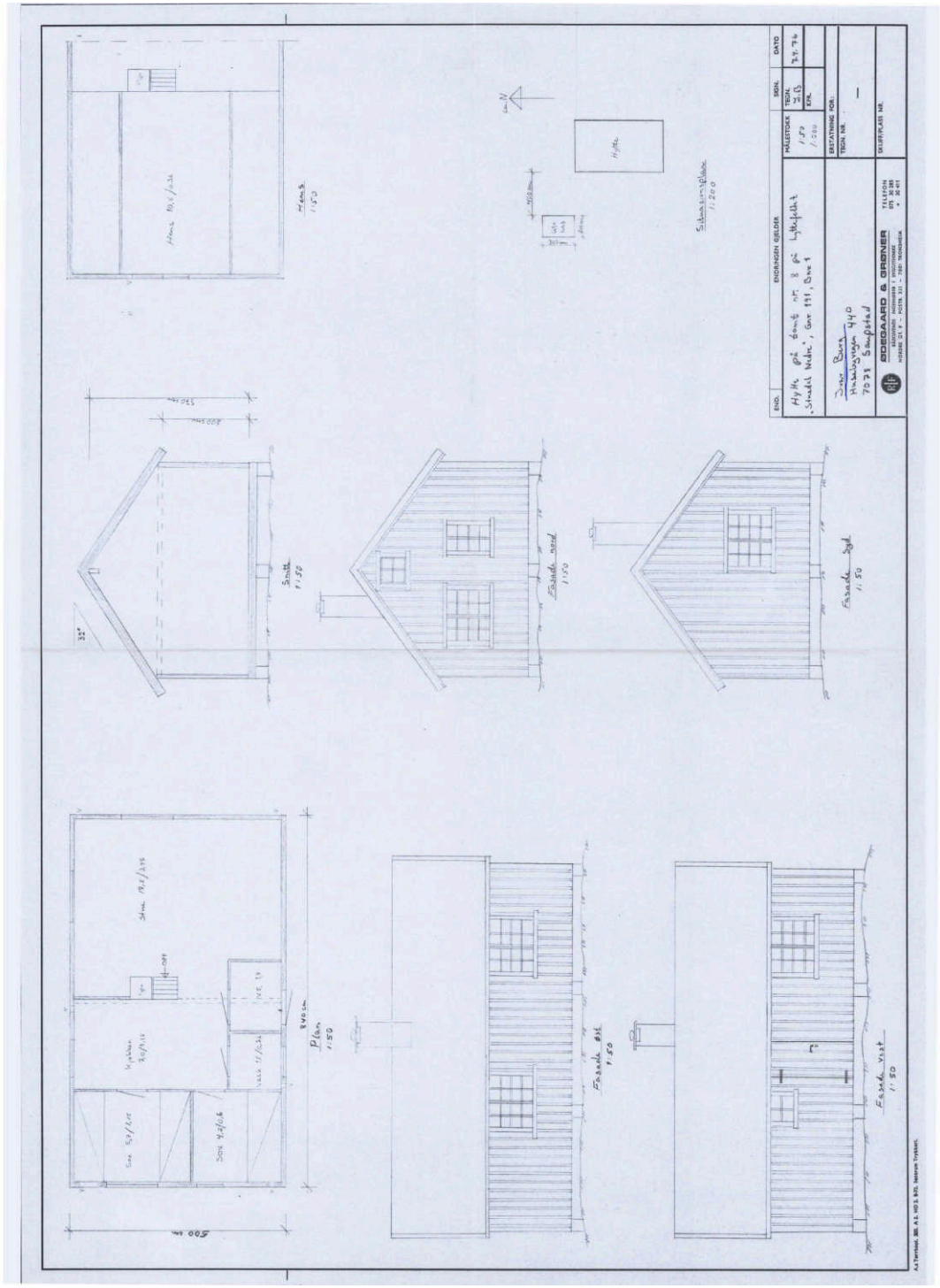
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

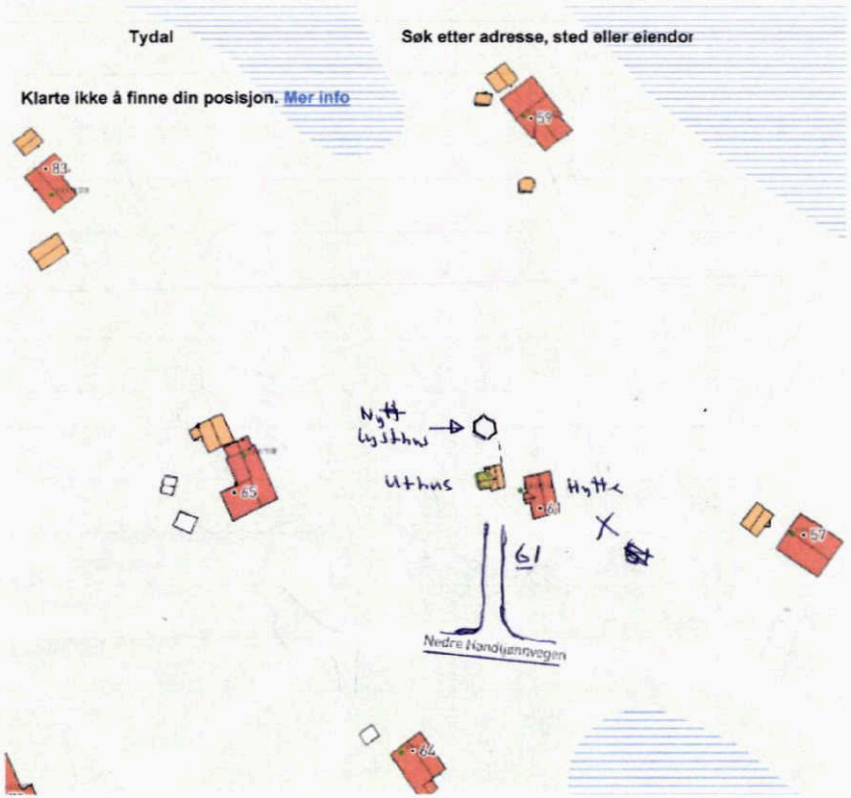
Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

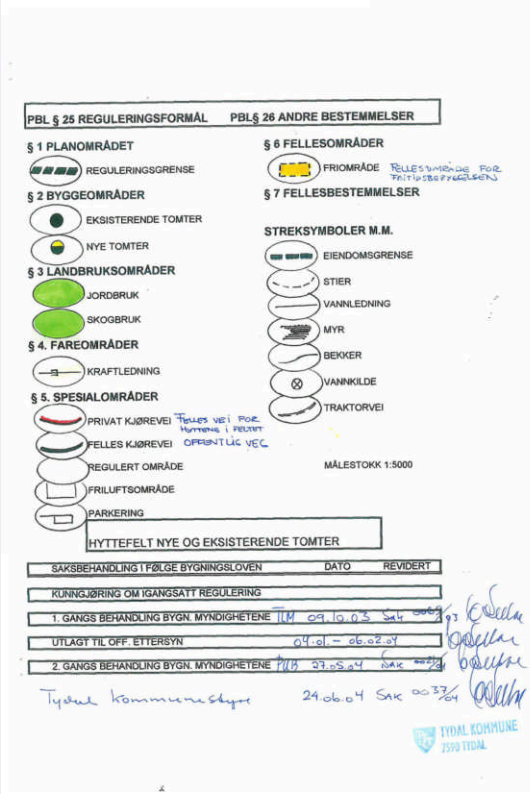
Tiltak 19: Montering tetningslister

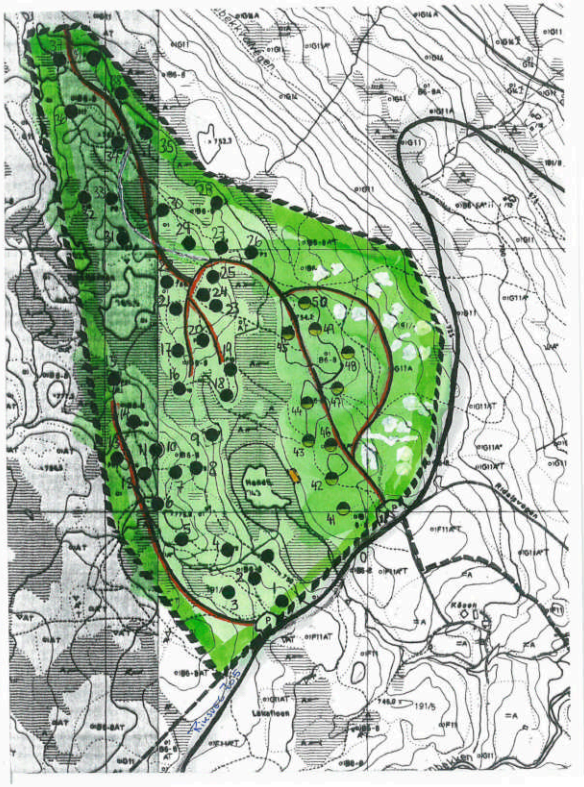
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.





6-kantet lysthus 9 m²
Plassert nord for uthus





Reguleringsplan

for

deler av Stuedal, nedre 191/1

Tydal kommune

Hyttefelt Storstumoen

****

Grunneier

Inge Morten Rotvold

7590 Tydal

Utarbeidet mars 2003

Reguleringsplan

Stuedal, nedre 191/1

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn.

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

Stuedal, nedre 191/1	
Fulldyrket:	**120 da**
Barskog	**220 da**
Bjørkeskog og imp.	**8.250 da**
Øvrig (fjellarealer)	**5.500 da**

1.2 Målsetting.

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

1.3 Planlegging.

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

2.0 Reguleringsbeskrivelse.

2.1 Planområdet.

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

2.2 Adkomst.

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

2.3 Vegetasjon og topografi.

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

2.4 Dyreliv.

Det er ingen viltbiotoper registrert spesielt for dette området.

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

2.5 Drikkevannskilder.

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

3.0 Planbeskrivelse.

3.1 Området.

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

3.2 Tomtene.

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

3.3 Trafikk.

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

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

3.4 Vannforsyning.

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

3.5 Strømforsyning.

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

3.6 Avløp

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

3.7 WC

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

3.8 Renovasjon

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

3.9 Bygninger.

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

3.10 Landskapet.

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

3.11 Avgifter.

Hytteeierne er forpliktet til å betale avgifter for:
* Kommunal renovasjon
* Brøyting av vinterparkering med adkomst vei.
* Vedlikehold av felles adkomst vei innen planområdet
* Vedlikehold / drift av felles vannforsyning.
* Evt. vedlikehold / drift av kloakk nett.

Etablerte hytte eiendommer i planområdet deltar bare ved frivillighet i de tre siste punktene.

4.0 Reguleringsbestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tydal, mars 2003

.....
Odd Håvard Morset
7590 Tydal

K-sak 37/04

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0021/04	PLANUTVALG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	27.05.2004
0074/04	FORMANNSKAPET	07.06.2004
0037/04	KOMMUNESTYRET	24.06.2004

Saksbehandler: Knut Selboe
Arkivsaksnr.: 03/00812 **Arkivkode:** EA 191/1

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

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

Dokumenter ikke vedlagt:
1. Hainntjønna Hyttelag, brev av 28.01.04

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RÅDMANNENS INNSTILLING:

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

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

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

BEHANDLING I PLANUTVALG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Rådmannens innstilling enstemmig bifalt.

INNSTILLING I PLANUTVALG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

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

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

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

BEHANDLING I FORMANNSKAPET:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING I FORMANNSKAPET:

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

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

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

BEHANDLING I KOMMUNESTYRET:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK I KOMMUNESTYRET:

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

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

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

TYDAL KOMMUNE
Rett utskrift
Borghild Hanssen

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 STJØRDAL
KJØPMANNSGATA 24
7500 STJØRDAL

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Torhild Bratland - 50250327
Vår referanse: 3820722/27008420
Bestilling: C3 2025-09-02 138

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2036	66	4.5.1976	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5033 TYDAL	191	1	0	0

[X] 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

DAGBOK NR 02036 | DAGBOK FØRT 04 05 75
MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVERIET

KONTRAKT OM FESTE AV HYTTETOMT
PUNKTFESTE

Eierens navn: Ingvild og Magnus Rafoss
Adresse: 7590 Tydal
Festerens navn: Ivar Berg Hüsebyvegen
Adresse: 44a 7078 Saupstad

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

Underskrivne eier fester med dette bort en hyttetomt nr. 8 på vedheftet plan for Skardal Nedre, g.nr. 191 b.nr. 1 i Tydal herred.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 8
Tomtens beliggenhet fremgår av vedheftet reguleringsplan. Tomten omfatter ikke noe bestemt areal utover den byggerett m. v. som fremgår av nedenstående.

1. Reguleringsplanen.
Eieren kan bare feste bort andre tomter i samsvar med vedheftet reguleringsplan.

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

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

4. Bebyggelse.
Festet gir rett til å sette opp og ha stående ei hytte som plasseres slik at den nummererte pelen i terrenget faller innenfor bygningens vegger. Det tillates ikke uten særskilt avtale oppført frittstående hus.
Festeren skal forelegge eieren planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger med angivelse av farger på yttervegger, taktekking o. l.
Festeren forplikter seg å rette seg etter eierens pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å begynne oppføring av noen bygning før planer og tegninger er skriftlig godkjent.
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke.

5. Bruk av bygningene på tomta.
Bygningene på tomta skal bare nyttes til feriested for festeren og hans omgangskrets.
Bygningene kan bare leies ut i så mange dager pr. kalenderår som ferieloven til en hver tid fastsetter for feriens lengde.
Forretningsmessig utnytting av tomta på annen måte, så som salg, herbergevirksomhet m. v. er i tilfelle avhengig av tilleggsavtale mellom partene.

6. Salg.
Salg av bygninger må skje sammen med festeretten.
Festeretten kan fritt selges til livsarvingene til festeren. Salg til andre kan bare skje med eierens samtykke. Eier og fester har gjensidig forkjøpsrett til bygninger ved salg til andre enn livsarvinger. Kjøpesummen fastsettes etter takst.
Er det ikke oppført bygninger på tomten, kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta salg. Dette gjelder også salg til livsarvingene til festeren.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

7. Gjerde.
Inngjerding av bygningene er ikke tillatt.

8. Terreng og skogbehandling.
Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport må skje på en slik måte (og årstid) at skade på vegetasjon og jorddekke blir minst mulig.
Festet gir ingen rett til å ta ved på eierens eiendom. Festeren har rett til å kreve at tre som står nærmere bygningene enn 15 m skal stå, men har ingen rett til å hogge tre utenom de som er nødvendige for å plassere bygningene. Innen reguleringsplanens grenser må eieren ved skogbhandlig ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde.

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

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

10. Ferdsel, parkering.

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

11. Jakt, fiske, beite.

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

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

12. Mislighold.

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

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

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

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

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

Skyldige beløp forrentes med 7 %

13. Fellesanlegg.

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

14. Omkostninger.

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

15. Særbestemmelse som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

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

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

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

Tydal 22/4-76	Tydal 22/4-76
sted og dato	sted og dato
Magnus Rotvoll Ingrid Rotvoll	Ivar Berg
eier	fester

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

MOTTATT - 4 MAI 1976 MIDT SØRENSKR...

Ivar J. Ilvegård 72 år Tydal
Bjarne Dysdal 39 år adr. 7590 Tydal

Ingrid Rotvoll født den 24/7 - 1935.
Magnus Rotvoll født den 23/4 - 1932.
Ivar Berg. født den 10/4 - 1945

Festetomten har i grunnboken fått betegnelsen "Tomt nr. 4" under gnr. 191 bnr. 1 i Tydal.

Pers. nr: [redacted]
[redacted]
[redacted]

E.L.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/2036/66
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 12:31

Godkjent i medhold av vedtekt
til § 12 i bygningsloven av
18. juni 1965.

Trondheim, den 17 6 71

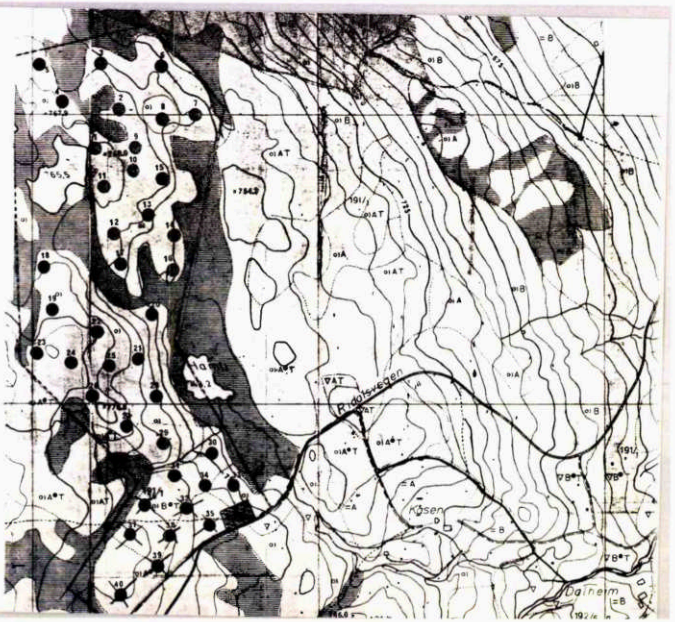
Rådmann

Helge Vinden

DISPOSISJONSPLAN

Stuedal nedre, g.nr. 191, br.nr. 1,
eier Magnus Rotvold, Tydal.

- Eiendomsgrense
- Områdets avgrensning
- Hyttetomter for punktfeste.
- Hyttetomter for salg.
- Privat bilvei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/2036/66
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 12:31

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250327 / Oliver Almli Reinås, tlf. 454 06 355
Nedre Handtjønnvegen 61, 7590 Tydal.
Gnr. 191, Bnr. 1, Fnr. 4, Tydal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50250327
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler

454 06 355
oliver.reinas@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no