

# & NYLANDER PARTNERS



MØSJØDALSVEGEN 29

04

Velkommen til Møsjødalsvegen 29

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



## MØSJØDALSVEGEN 29

Ta kontakt med megler Jonas Sønnestyn for å avtale visning av eiendommen.

Velkommen til Møsjødalsvegen 29! En pen, moderne og velholdt fritidsbolig med attraktiv beliggenhet i populære Stugudal. Eiendommen ligger skjermet og fint til med fantastisk utsikt og svært gode solforhold.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Hytta fremstår som velholdt og i god stand
- Fantastisk, uhindret utsikt fra hytta og terrassen
- Eiendommen ligger skjermet og fint til med lite innsyn fra naboer
- Store solrike terrassearealer rundt hytta
- Romslig stue på 26 kvm med god takhøyde
- 4 soverom og loftstue
- Pent og moderne bad, oppgradert i 2017
- Romslig tomt på 1 183m<sup>2</sup>
- Umiddelbar nærhet til store turområder året rundt
- Kort vei til oppkjørte skispor gjennom vinteren

Velkommen til en hyggelig visning i idylliske omgivelser i Stugudal.

## MØSJØDALSVEGEN 29

Prisantydning	<b>2 840 000</b>
Omkostninger	<b>72 090</b>
Totalpris	<b>2 912 090</b>
P-rom	<b>95 m2</b>
Bruksareal	<b>99 m2</b>
BRA-I	<b>99 m2</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>1</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>2001</b>
Eiet tomt	<b>1183 m2</b>



**Jonas Sønnesynd**

Eiendomsmegler

97 51 61 02 / [jonas.sonnesynd@partners.no](mailto:jonas.sonnesynd@partners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2B 7010 Trondheim



## STANDARD

### Våtrom- Bad

Baderom oppgradert i 2017 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater og skifer på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin.

### Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Ikea kjøkkeninnredning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre.

Nedfelt oppvaskum med kjøkkenarmatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i panel.

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

























## BELIGGENHET

Møsjødalsvegen 29 ligger meget fint til i et attraktivt hytteområde i populære Stugudal. Eiendommen ligger skjermet til, med fantastisk utsikt og svært gode solforhold.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til fantastiske turmuligheter både på sommer og vinter. Det er også kort vei til oppkjørte skiløyper. Stugusjøen med mulighet for fiske og båtliv ligger også like i nærheten.

Noen sentrale avstander:

- Dagligvarebutikk (3km)
- Nyoppussede Stugudal Grill (3km)
- Ladestasjon for elbil (3km)
- Trondheim (ca. 2 timer)
- Stjørdal (ca. 1 time og 30 minutter)
- Selbu (ca. 1 time)
- Tydal skisenter med alpinbakke (ca. 10 min)

Ta kontakt for å gjøre fritidsdrømmen til virkelighet!

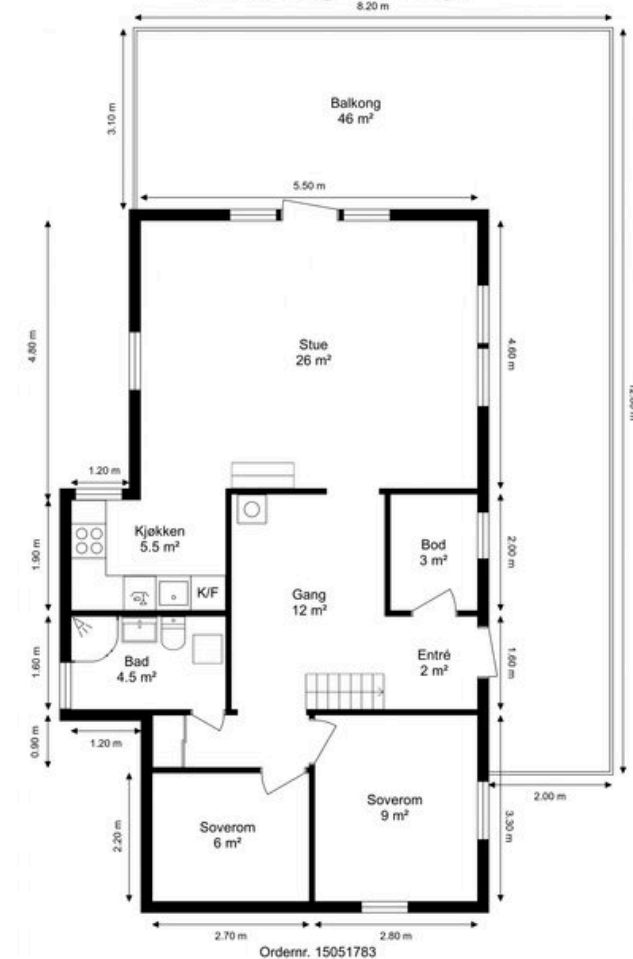


## INNHOOLD

Fritidsbolig over 2 etasjer (samt kaldtloft over deler av boligen) bestående av:  
 1. etasje: Entrè, gang, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom.  
 Loftsetasje: Loftstue og to soverom.  
 Utgang fra loftstue til balkong.  
 Utgang fra stue og entrè til terrasse.

P-ROM | 95 M<sup>2</sup>  
 BRA | 99 M<sup>2</sup>

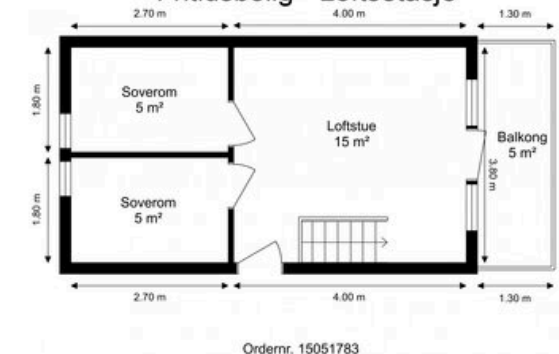
Møsjødalsvegen 29, 7590 TYDAL  
 Fritidsbolig - 1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
 Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Møsjødalsvegen 29, 7590 TYDAL

Fritidsbolig - Loftsetasje



Ordernr. 15051783



Planskissen er ikke i målestokk.  
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
 Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

## EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

2 840 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

71 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 840 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
72 090 (Omkostninger totalt)-----  
2 912 199,50 (Totalpris inkl. omkostninger)-----  
15 900,- HELP Boligkjøperforsikring (Valgfritt)-----  
2 928 099,50 (Totalpris inkl. valgfrie omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Løpende kostnader**

Kommunale avgifter og pliktig medlemskap i velforening. Kostnad for 2024 er ca. kr. 3 678,-. Dette inkluderer brøyting, strøing og vedlikehold av veien.

**Kommunale avgifter:**

2024: Feiing, renovasjon, vann og avløp: Kr. 17 280,- inkl. mva.

**Forsikring**

Gjensidige

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

-Våtrom - Bad: Helhetsvurdering.

-Kjøkken: Ventilasjon.

-Innvendige trapper: Innvendige trapper.

-Etasjeskiller - 1. etasje: Skjevhetmåling.

-Etasjeskiller - Loftsetasje: Skjevhetmåling.

-Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon: Fasader inkl. kledning.

-Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking).

-Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer).

-Balkonger, terrasser, veranda etc - Loftsetasje:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

-Drenering: Vann fra yttertak og bortledning.

**Selgers egenerklærings skjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven: -Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? "Vann frosset januar 2024. Forsikrings sak pågår." Selger opplyser i etterkant at frostskaade på våtrom ble ferdig utbedret i mars 24.

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? "Løhre vvs as. Egeninnsats bygningsmessig; gulvbelegg, tak, baderomsplater og skifer på vegg. Rørøpplegg utført av Løhre vvs as."

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? "Egeninnsats."

-Er arbeidet byggemeldt? "2000"

-Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? "Har ikke sett noe."

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? "Vinsnesbakk Elektro AS. Installasjon strøm og sikringskap. 2005 og 2024."

-Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? "Kommer 2024."

-Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? "Under behandling av Gjensidige 2024."

### Boligens areal

Primærrom: 95 kvm, Bruksareal: 99 kvm, BRA-i: 99 kvm , TBA: 51 kvm

Første etasje:

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

Loftsetasje:

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

### Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

### Tomt

Pent opparbeidet tomt på ca. 1 183 kvm, med gruslagte stier og veier, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

### Garasje / parkering

Oppstillingsplasser for bil

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2001. Bygningen er fundamentert på murer av lettklinkerblokker og betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.

Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

### Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.01.2024.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming

Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### Kommunale avgifter

Kr. 17 280,- for 2024.

Kommunale avgifter fordeles på følgende poster: Feiing, vann og avløp: kr. 15 450,- Renovasjon: kr. 1830,-

### Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 25 165 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersats. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Bevaringsverdig

Nei.

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplan for Rotvoldlia hyttefelt- del av gnr. 190 bnr.5, med PlanID 16652013005, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Heftelser

2013/918592-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST

25.10.2013

Jordskiftesak 1600-2009-0037 Rotvoldlia

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1988/449-1/66 REGISTRERING AV GRUNN

TINGLYST

22.01.1988

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:5033

Gnr:190 Bnr:5

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 5033-190/5, 5033-190/54, 5033-

190/55, 5033-190/56, 5033-190/57, 5033-

190/58, 5033-190/59, 5033-190/60, 5033-

190/61, 5033-190/62, 5033-190/63, 5033-

190/64, 5033-190/65, 5033-190/66, 5033-

190/67, 5033-190/68, 5033-190/69, 5033-

190/70, 5033-190/71, 5033-190/72, 5033-

190/73, 5033-190/74, 5033-190/75, 5033-

190/76, 5033-190/77, 5033-190/78, 5033-

190/79, 5033-190/80, 5033-190/81, 5033-

190/82, 5033-190/83, 5033-190/84, 5033-

190/85, 5033-190/86, 5033-190/87, 5033-190/88

Rettigheter i eiendomsrett

1999/3791-2/66 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

25.08.1999

:Knr:5033 Gnr:190 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste erklæringer og heftelser kan ses ved henvendelse til megler.

### Vei/vann/avløp

Offentlig med private stikkledninger.

Det er privat vei frem til eiendomsgrense. Tinglyst veirett følger vedlagt.

### Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte.

Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen.

Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på

eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 97 51 61 02 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at hytta ikke er angitt med rombenevnelse i de opprinnelige bygningstegningene. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med byggegodkjente tegninger. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av

kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

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

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Nylander & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### Adresse og matrikkel

Møsjødalsvegen 29, 7590, Tydal, Gnr. 190 bnr. 34 i Tydal kommune

### Eier

Otto Flatmo  
Anne Talsnes Flatmo

### Oppdragsnummer

67-24-0026

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-, markedsføring kr. 13 900,- utleggsgebyr kr. 1 500,- oppgjør kr. 6 000,- og visninger kr. 2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler:  
Jonas Sønnesyn

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

## TEKNISKE DOKUMENTER

## Møsjødalsvegen 29

### Høyde over havet

673 m



### Offentlig transport

Trondheim Værnes	1 t 37 min
Røros lufthavn	1 t 1 min
Viken Linje 535	4 min 2,5 km
Vækjarstua Linje 430, 535	5 min 2,4 km

### Avstand til byer

Røros	58 min
Stjørdalshalsen	1 t 40 min
Trondheim	2 t 9 min

### Ladepunkt for el-bil

Joker Stugudal Supercharge	6 min
Recharge Tydal Kommune	24 min

### Vintersport

Langrenn  
• Avstand til nærmeste løype: 239 m



Alpin  
• Tydal Skisenter  
• Kjøretid: 12 min  
• Skitrekking anlegg: 1

### Aktiviteter

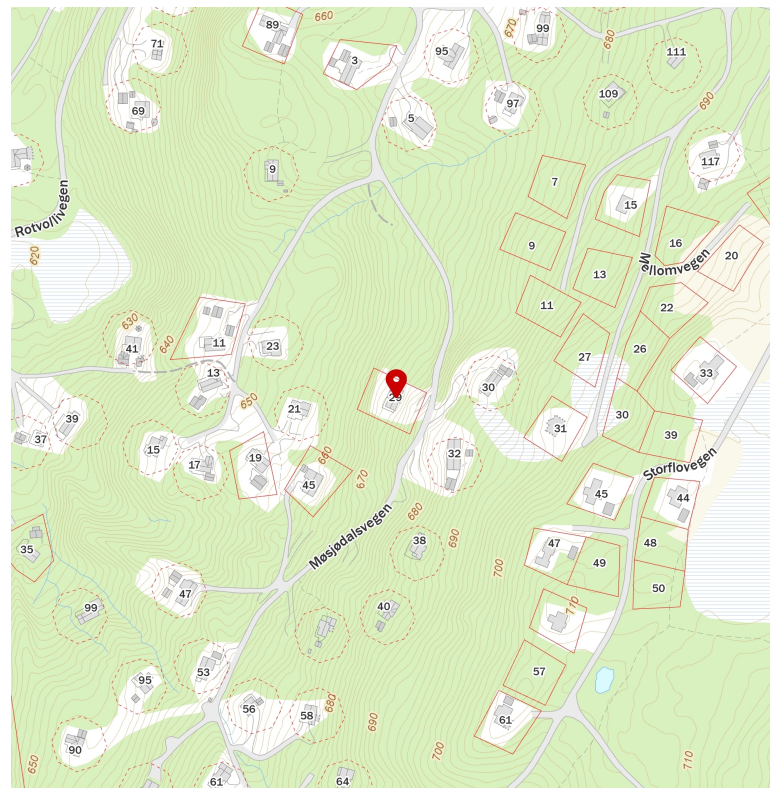
Dyrhaug Ridesenter	6 min
Nesjø Båtuleie	25 min

### Sport

Bekkesletta grasbane Fotball	17 min 1,3 km
---------------------------------	------------------

### Dagligvare

Joker Stugudal	6 min
Nærbutikken Stugudal	6 min



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Møsjødalsvegen 29  
7590 TYDAL  
Gnr./Bnr.: 190/34  
Tydal kommune

### Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 99 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 99 m<sup>2</sup>

### Befaring

Befaringsdato: 03.04.2024

### Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boligsjeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Jørgen Amtøtt

Signatur inspektør: Jørgen Amtøtt

Mobil: 94873282



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

#### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjåblongmessig prisanslag er gitt på generell grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkerjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

#### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

#### i Informasjon

ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	03.04.2024
Referansenummer	15051783
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-24-0026
Hjemmelshaver/selger	Otto Flatmo/Anne Talsnes Flatmo
Bygningssakkyndig inspektør	Jørgen Amtoft
Tilstede på befaringen	Otto Flatmo
Utvendige snødekte flater	Ja
Ute temperatur	-7 °C
Rapportdato	05.04.2024 09:58

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Møsjedalsvegen 29
Postnummer/sted	7590 TYDAL
Kommune	5033 - Tydal
Gnr./Bnr.:	190/34
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2001	2005	

### Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Stugudal, Tydal kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte stier og veier, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

Fritidsbolig oppført i 2001. Bygningen er fundamentert på murer av lettklinkerblokker og betong. Fundamentert på uljønt byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entréer med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig over 2 etasjer (samt kaldloft over deler av boligen) bestående av:  
1. etasje: Entré, gang, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom.  
Loftsetasje: Loftstue og to soverom.  
Utgang fra loftstue til balkong.  
Utgang fra stue og entré til terrasse.

### Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Bad	👍	Helhetsvurdering	8	
Kjøkken	👍	Ventilasjon	8	
Innvendige trapper	👍	Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1. etasje	👍	Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Loftsetasje	👍	Skjevhetmåling	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon	👍	Fasader inkl. kleddning	12	
Yttertak	👍	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje	👍	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Loftsetasje	👍	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Drnering	👍	Vann fra yttertak og bortledning	14	

### Areal

#### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

#### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.  
Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller sitan.  
Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller åltan mv.

#### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorstener, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

#### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

#### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

#### Lovlighet

Rommernes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

#### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

## Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	73			73	46
	Entré, gang, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom				Terrasse
Loftsetasje	26			26	5
	Lofstue og to soverom				Balkong
SUM	99			99	51
<b>Total bruksareal: 99 m²</b>					

### Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 95 m² P-rom og 4 m² S-rom.

## Rapport

### Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2017 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater og skifer på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servasinneledning. Overhengende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin.

#### TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det registreres mottall på deler av våtrommets gulvflater, med den risiko dette innebærer. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett kan være med på å redusere faren for følgeskader med bakgrunn i enkelte ovennevnte forhold.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtrome. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 21,4 prosent, ved 12,8 celsius.

### Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Ikea kjøkkeninnredning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med kjøkkenarmatur. Sikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i panel. Fiser mellom kjøkkenbenk og overskap.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

#### TG 2 Ventilasjon

Ikke tilfredsstillende avtrekk. Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utløstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.

### Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Person i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

#### TGIU Annet

Innvendige vegger i bad er ikke kledd. Rommet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeid. Tiltak bør iverksettes ved behov.

### Krypekjeller

Åpen krypekjeller. Steinmasser i grunn. Fundament av betong og lettklinkerblokker. Overliggende etasjeskille av trekonstruksjoner. Panel i himling. Synlige vann- og avløpsrør. Naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig inspeksjon

#### TGIU Innvendig inspeksjon

Deler av krypekjelleren har redusert tilkomstlighet og lar seg ikke undersøke tilstrekkelig, med den risiko dette innebærer.

Det er ikke etablert dampsperre mot grunnen. Dette vurderes ikke til å være nødvendig ettersom at arealet under boligen er åpent.

### Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet. I følge huseier ble loftet innredet når boligen ble bygget. Gulvflater belagt med heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i panel. Profilerte innerdører.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/underatak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Arkonert via dør. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater veggen/underatak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

#### Overflater veggen/underatak

Piggmåling i taktro er utført på tilfældige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstlighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet fuktighet i taktro (piggmåling: 8,7 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.

#### Kontroll av diffusjonssperre

Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

#### TGIU Inspeksjonsmulighet

Kaldtloftet har lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstlighet (ytterligere undersøkelser anbefales). Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).

### Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra 2014 (i følge huseier). Passovn med glasser i stue.

#### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

### Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkeverk av tre.

#### TG 2 Innvendige trapper

Trappen har ikke håndlapper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfylder ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringsstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
--	-----------------	--

## Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Loftstue og soverom.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter på soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
--	-----------------	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av plast.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppkran er plassert på vanninntaksrør (inspeksjonsluke bak kjøleskap).  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Varmtvannsbereider på 50L (fra 2018) plassert på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppkran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
--	---	---

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,12 - 3,31 meter (skråtak) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,02 meter.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til 2,10 - 2,88 meter (skråtak).

Til informasjon:  
1. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	-------	---

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.  
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:  
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2014  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:  
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereider: Nei  
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei  
Er det synlige tegn på utete kabelinforinger i inntak og/eller sikringskap: Nei

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
--	---	--

 TG 1	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

## Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	---	---

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledding.

 TG 2	Fasader inkl. kledding	Bygningens ytterkledding/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.
 TGIU	Konstruksjon	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

## Dører og vinduer

Boligen har entréer med sikkerhetslås.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2006).  
Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2006).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Vinduer - Dører
--	---	-----------------

## Yttertak

Yttertak av saltakkonstruksjon.  
Utvendig lekket med shingel fra byggeår.  
Undertak fra byggeår.  
Pipe hekkledd i metall med pipetopp.  
Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snefangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak
--	---	---

 TG 2	Tekking (undertak, leter og yttertekking)	Det registreres stedvise mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taktekkingen negativt. Tiltak anbefales.
--	---	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje

Ulgang fra stue og entré til sør-vestvendt terrasse på 46 m<sup>2</sup>.  
Terrasser i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller underslattede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrassen mangler fuhverdig rekkverk. Basert på ovennevnte forhold oppfyler ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Det er ikke etablert tilkomst til terrasse. Etablering av trapp må påregnes.
--	---	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Loftsetasje

Ulgang fra loftstue til vestvendt balkong på 5 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,96 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller underslattede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyler ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	---	--

## Grunnmur, fundamenter

Boligen er fundamentert på murer av lettklinkerblokker og betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Fundamenter
--	---	-------------

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.
--	------------	-------------------------------------

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsteking av grunnmur
--	---	--

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og dreneringsystemet, og bør utbedres. Tiltak må påregnes.
--	----------------------------------	---

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.  
Kommunal septiktank.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)
--	---	---

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.04.2024, arbeidene gjelder installasjon i hytte.
	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.03.2024, arbeidene gjelder installasjon i hytte.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Kommunal septiktank.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 31.01.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gir et varsel om at noe er draske feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiltet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid eller beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er viktig å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råtteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales i praksis innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Et skadeomfanget som omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftingen/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og oppkleddede murtlatter (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innlevering gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tilatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en undervurter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktigtes når stige på forhånd er mist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsakkryndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktigtes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypekloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkryndige ikke vurderer:

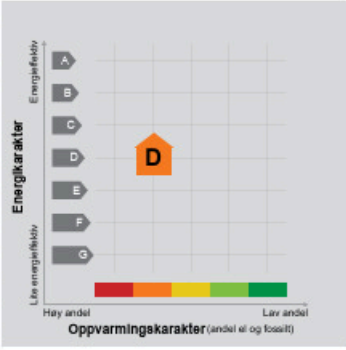
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-foretelling og lignende, vurdering av energiforbruk, energimærking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, ammeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombyggingmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombyggingen/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hiltvevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter forstos likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og listeløper.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besikkingelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fultsak og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjult/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp]

Adresse	Mesjedalsvegen 29
Postnummer	7590
Sted	TYDAL
Kommunenavn	Tydal
Gårdsnummer	190
Bruknummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelenummer	—
Fester nummer	—
Byggningsnummer	20923808
Brukerhetsnummer	H0101
Merke nummer	63caaa1-0966-41e3-b5b8-6502a07b74b
Dato	04.04.2024
Innmøtt av	JØRGEN SVEPSTAD AMTOFT



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

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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppfølgingen

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67240026
Adresse	Mesjedalsvegen 29		
Postnr.	7590	Sted	Tydal
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/bri/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Police/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Otto	Ettersnavn	Flatmo
Selger 2 Fornavn	Anne Talsnes	Ettersnavn	Flatmo

#### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Vann frosset januar 2024. Forsikrings sak pågår.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn: Løhre vvs as  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Egeninnsats bygningsmessig; gulvbelegg, tak, badromsplater og skifer på vegg. Rørapplegg utført av Løhre vvs as.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  
 Firmanavn:
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: 2000
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 30d8d4f7-a05d-471e-915f-b393f6d17167

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Har ikke sett noe.
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn:
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn: Vinsnesbakk Elektro AS  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installasjon strøm og sikringskap. 2005 og 2024.
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Kommer 2024.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømtes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Addo Sign identifikasjonsnummer: 30d8d4f7-a05d-471e-915f-b393f6d17167

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Under behandling av Gjensidige 2024.

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameier/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:  
 - mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller  
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom  
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850  
 Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
 Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>    Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

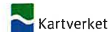
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeidleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 31/01/2024 18:45:45 (EES-versjon: 2)

Addo Sign identifikasjonsnummer: 30d8d4f7-a05d-471e-915f-b393f6d17167



Attestert kopi av dok.nr. 1999/3791/66  
 Uthentet 2024-01-29 09:44

Side 1 av 3

Retureres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e) 2)**  
 Kommunenummer: Kommunens navn: [Gnr. | Bnr. | Feslensnr. | Selskapsnr. | Ideell andel]  
 Tydal kommune    190    34

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn:  Nei  Ja  
 Overdragelsen omfatter transport av festestelen:  Nei  Ja  
 Godkjenning fra kortfester er ikke nødvendig, jf. tomteleiloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale:  Nei  Ja  
 Kortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i fullt for utdødsrakter og bekneftelser:  Nei  Ja

Boskatterhet  
 1. Bebygg  2. Utbygg   
 Bruk av grunn:  Bolig  Frieidoms  Forretnings/  V. kontor  Industri  L. Landbruk  K. Off. vei  A. Annet  
 Typen bolig:  Fritlig  Tomanns-  Rakkehus/  Brokk  Bl. utbygget  AN Annet  
 FB enebolig  TB bolig  RK kjede  Bl. utbygget  AN Annet

**2. Kjøpesum**  
 Kr 35.000,-    Ulyst til salg på det frie marked:  Ja  Nei  
 Omsæringstype:  1. Fritt salg  2. Gave (helt eller delvis)  3. Ekspresjon  4. Tvangsauksjon  5. Skifte  6. Oppgjør  8. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**  
 Kr

**4. Overdras fra**  
 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)    Navn    Ideell andel  
 0910614627357    SVEIN J. PEDERSEN

**5. Til**  
 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)    Navn    Født borte i Norge    Ideell andel  
 130961239971    OTTO FLATMO     Ja  Nei  
 23096737475    ANNE TALNES FLATMO     Ja  Nei  
 Ja  Nei  
 Ja  Nei

**6. Særskilte avtaler**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngå i selgeskiltet.  
 MED TOMTA FØLGER VEIRETT. Utdødsrakter

Doknr: 3791 Tinglyst: 25.08.1999 Emb. 066  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenertsen Prokom AS, Oslo 5/98



Attestert kopi av dok.nr. 1999/3791/66  
 Uthentet 2024-01-29 09:44

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal inngå i selgeskiltet)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 6)**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.  
 Sted, dato: MELHUS 02.07.99  
 Kjøpers/erverters underskrift: Otto Flatmo    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: OTTO FLATMO  
 Anne T. Flatmo    ANNE T. FLATMO

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**  
 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  Ja  Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares  
 2. Er utsteders gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  Ja  Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares  
 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  Ja  Nei    Hvis ja, må ektefelle(n) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekneftelser**  
 Sted, dato: Melhus 2. juli 1999.  
 Utsteders underskrift 7) Svein J. Pedersen    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SVEIN J. PEDERSEN  
 Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen: Randi Pedersen    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RANDI PEDERSEN  
 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt erverv. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.  
 1. Viteunderskrift: Trond Heggem    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TROND HEGGEM LENSMAANN  
 Adresse: 7224 Melhus  
 2. Viteunderskrift:    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:  
 Adresse:  
 Bortfesteres underskrift:    Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:

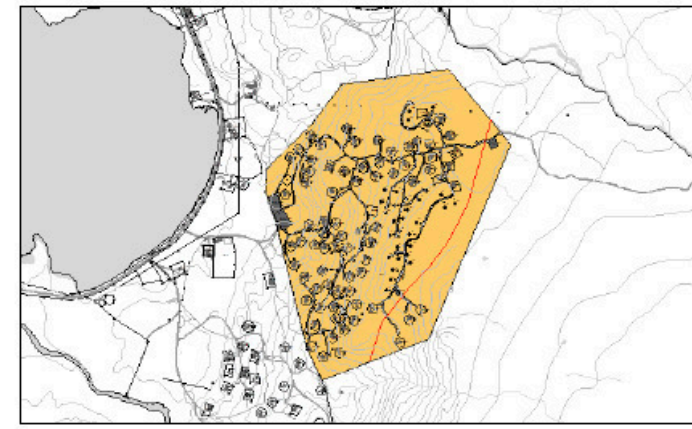
<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>1)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (dernes) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/ester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshaver(e) ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>2)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskrifter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
<b>Noter:</b>	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenr. (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snnr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Felles salgsværdiavgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpsummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdiavgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller eller dokumentavgiftsvedtaks § 1, 2, ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Fellet kan skrytes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligkøpskjøp.	
6) Separerte regnes som gite, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugitte/registrerte, og samtykkespåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeige, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

## Reguleringsplan

### ROTVOLDLIA HYTTEFELT – del av gnr 190 bnr 5

**Tydal kommune**  
**Planident 16652013005**

**Planbeskrivelse**  
**Revidert 04.02.2016**



1.1	BAKGRUNN .....	3
1.2	PLANPROSSE, KUNNGJØRING .....	4
1.3	PLANOMRÅDET OG LOKALISERING .....	6
1.4	OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER .....	7
1.5	Konsekvenser AV PLANFORSLAGET .....	8
1.5.1	Risiko og sårbarhetsanalyse .....	8
1.5.2	Nærmere planfaglige vurderinger av konsekvenser .....	10
1.5.3	Miljøvern .....	12
1.6	PLANKART .....	13
1.6.1	Plankart .....	13

## 1.1 BAKGRUNN

Eiendommen Mjøsødal gnr 190 bnr 5 etablerte allerede i 1970-årene område for fritidsbebyggelse.

Gjennom flere reguleringer er området utvidet, og består nå av et større sammenhengende hyttefelt i Rotvoldlia.

I forbindelse med revisjon av kommunens arealplan, foreslo grunneier å fortette eksisterende felt. Resultatet av denne planprosessen ble en mulig utvidelse med inntil 30 nye tomter.

Det fremmes derfor nå et privat reguleringsforslag i henhold til rammer gitt i ny arealplan for Tydal kommune.

### Utdrag fra bestemmelser til revidert arealplan vedtatt juni 2012:

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

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

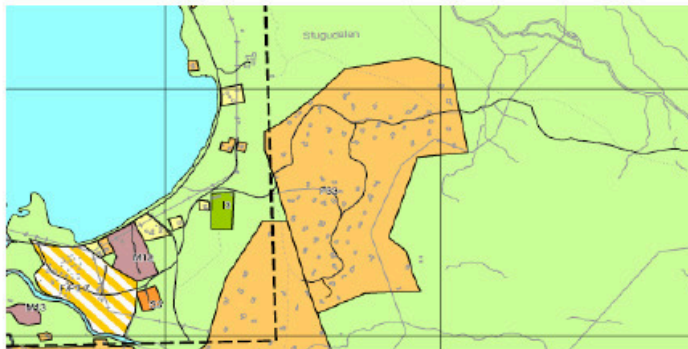
Det bemerkes at antall eksisterende tomter i tabellen over ikke er korrekt, da området pr i dag har 76 tomter for fritidsbebyggelse.

Feilen ble bemerket fra tiltakshaver/grunneier under arbeidet med arealplanen, men er ikke blitt korrigert i arealplandokumentene.

Etter utvidelsen vil da området ha 106 tomter.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

### Utsnitt fra plankart til revidert arealplan vedtatt juni 2012:



Det bemerkes at områdeavgrensning på arealplankartet ikke overensstemmer med det tidligere regulerte hytteområdet.

Reguleringsplanforslaget er derfor utarbeidet med basis i samme planavgrensning som tidligere regulert område.

## 1.2 PLANPROSESS, KUNNGJØRING

Planprosessen er gjennomført på følgende måte:

- Oppstartsmøte med Tydal kommune 30.10.2013.
- Varsling av høringsinstanser i brev av 11.02.2014.
- Varsling av naboer/berørte parter i brev av 11.02.2014.
- Planarbeidet er kunngjort i lokalavisa Selbyggen 28.02.14 samt på Tydal kommunes nettsider.

### Innspill etter varsel om planoppstart:

Det er mottatt innspill fra flere av hytteeiere i feltet.

Innspillene er i varierende grad tatt til følge. Konkrete forhold som ønsker om traseer til adkomstveier er i stor grad ivare tatt, mens generelle bekymringer i forhold til fortetting av området ikke er vektlagt i samme grad.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

Dette skyldes at fortetting er vedtatt på overordnet nivå, og det faktum at fortetting innebærer konsekvenser for allerede etablerte hytteeiere. Det er forsøkt å plassere nye tomter og veitraseer slik at nye elementer innebærer minst mulig negativ konsekvens for eksisterende bebyggelse.

Fra sektormyndighetene er det ikke mottatt innspill utover tilbakemelding på at planarbeidet er i tråd med kommunens arealplan.

Alle innspill oversendes kommunen sammen med planforslaget.

### Strategi for plassering av nye tomter:

Planområdet er relativt romslig. I stedet for å spre nye tomter utover hele området, er det valgt å utnytte et tidligere urørt område til relativt tett hyttebebyggelse.

Problemstillingen vurderes slik at den totale konsekvensen for hele feltet blir mindre på denne måten, i motsetning til om et langt større antall etablerte hytter skulle bli berørt av nye tomter i sin nærhet.

Samtidig vil denne type utbygging innebære både tekniske og økonomiske fordeler i forhold til etablering av infrastruktur – og fore til mindre omfattende terrenginngrep.

De 3 nye tomtene helt nord i planområdet er videreført fra et tidligere planforslag, som ikke ble fremmet til behandling på grunn av at planprosess for ny arealplan var på gang.

Det var allerede kjent på fradelingstidspunktet for tomt 70 (190/50) at det var planlagt framtidig vei foran tomta.

### Revisjon etter offentlig ettersyn:

Etter gjennomgang av innkomne høringsuttalelser, har tiltakshaver gjort en vurdering i forhold til adkomstveier i feltet med spesiell vekt på trafiksikkerhet, snøforhold og brøyting.

Feltet har en lang historie, med en opprinnelse fra den tid bilveger til hyttene ikke var normal standard. Det er etter hvert og i flere omganger etablert et relativt omfattende vegnett med tanke på barmarksbruk, og som i takt med økende krav til tilgjengelighet også brøytes i vinter-songen.

Det er en kjensgjerning at mange av disse traseene har en kurvatur og stigningsforhold som er krevende.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

Imidlertid er historien bak disse traseene slik at man til en stor grad vil måtte leve med utfordringene, da det vil være svært krevende å omarbeide disse løsningene til en optimal standard.

Konklusjonen etter disse vurderingene er at dagens hovedtrase opp Rotvoldlia beholdes, selv om den på enkelte partier har utfordringer med tanke på stigningsforholdene. Det kom under høringsperioden forslag om å etablere en ny ytre ringveg. Forslaget er vurdert å være teknisk mulig, men er etter en totalvurdering ikke tatt inn i planforslaget.

Imidlertid er det gjort noen endringer i interne adkomstveier til de nye tomtene 79-91, slik at disse får en bedre tilknytning til Rotvollivegen og at noen traseer unngår de mest snørrike områdene.

De nye veitraseene er forsøkt tilpasset terrenget i størst mulig grad, og vurderes å ha akseptable avstander til eksisterende bebyggelse.

## 1.3 PLANOMRÅDET OG LOKALISERING

Planområdet tilsvarer arealplanens område F33 (justert i henhold til allerede regulert område), og er avsatt til formål fritidsbebyggelse.

Området har en størrelse på ca 642 da, og varierer i høydebeliggenhet mellom 620-715 moh.

Adkomst til området skjer via privat vei fra FV 705.

Det er under punkt 1.1 gitt redegjørelse for bakgrunnen til at reguleringsplanforslagets avgrensning avviker noe fra områdeavgrensning i kommunens arealplan.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

#### 1.4 OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER

Reguleringsplanen med bestemmelser er utarbeidet med basis i:

- Miljøverndepartementets veileder "T-1450 Hyttebygging".
- Plankart og beskrivelse fra Tydal kommunes arealplan vedtatt 21.06.2012, herunder «Regler for hyttebygging i Tydal kommune».

#### Nasjonale politiske mål:

Arealplanlegging skal skje innenfor rammene av vedtatt nasjonal politikk – noe som innebærer

særlige hensyn innfor bl.a. følgende politiske områder:

- Samfunnsikkerhet; trafikk, skred, ras, flom osv.
- Minimalisering av transportbehov.
- Arealbruk som fremmer folkehelse.
- Tilgjengelighet for alle.
- Bevaring av kulturminner, biologisk mangfold, kulturlandskap, reindriftsområder og friluftsområder.
- Vanddirektivet.

#### Mål i miljøverndepartementets veileder T-1450:

Av miljøverndepartementets veileder om fritidsbebyggelse framgår at utbygging av fritidsbebyggelse ikke bør skje i følgende områder:

Store sammenhengende områder uten teknisk inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.

Områder langs vann og vassdrag – hensyntagen til 50-100 metersbeltet.

Truede naturtyper med rikt biologisk mangfold.

Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.

Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.

Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige gronndrag, viktige kultur- og naturlandskap.

Viktige reindrifts- og landbruksområder.

Viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Rasområder og øvrige fareområder.

Områder i nedslagsfelt for vannverk.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

#### 1.5 Konsekvenser AV PLANFORSLAGET

##### 1.5.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Natur- og miljøforhold		
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Losmasseskred (jord/leire)	Nei	
Steinras/steinsprang	Nei	
Kvikkleire/ustabile grunnforhold	Nei	
Is- og/eller snøskred	Nei	
Flomfare	Nei	
Flomsonekart, historiske flommivå	Nei	
Sterk vindutsatt (storm, orkan etc)	Nei	
Ekstreme nedbørmengder	Nei	
Ekstreme snømengder (utover krav iht pbl)	Nei	
Radon	Nei	
Evt andre forhold	Nei	
Drikkevann, andre biologiske ressurser		
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (Boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann</li> <li>• Landbruksareal</li> <li>• Andre anlegg, behov for båndlegging etc</li> </ul>	Nei Nei Nei	Offentlig avløpsanlegg er allerede etablert.
Virksomhetsbasert sårbarhet		
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ifm industri	Nei	
Kjemikalieslipp, annen forurensning	Nei	
Olje/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer (industri, havn, bensinstasjoner, radioaktivitet)	Nei	
Høvspeutledninger, høvspeutanlegg	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjosedimenter, evt endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	
Infrastruktur		
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Kan utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende infrastruktur utgjøre en risiko for planområdet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hendelser på veg</li> <li>• Hendelser på jernbane</li> <li>• Hendelser på sjø/vann</li> <li>• Hendelser i luften</li> </ul>	Nei Nei Nei	Avkjørselsforhold fra FV 705 er avklart, ingen vesentlige endringer i forhold til trafikksikkerhet på veinettet ellers.
Veier med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veier	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	
Strategiske/sårbare objekter		
(Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør underlegges en grundig vurdering)		
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/busstasjon	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/demning	Nei	
<b>Konklusjon:</b> ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget		

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

#### 1.5.2 Nærmere planfaglige vurderinger av konsekvenser

##### 1.5.2.1 Naturgrunnlag

Området består av lavbonitets skogsmark med hovedsakelig løvskog, der den skogbruksmessige verdien utover vedproduksjon er lav.

Grunnforholdene består av morenemasser med delvis grunnlendt fjell, og spredte myrområder i enkelte deler av feltet.

I henhold til ROS-analysen har området stabile grunnforhold.

##### 1.5.2.2 Formål i planområdet

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

- Tomter for fritidsbebyggelse (alle eksisterende og 30 nye).
- Adkomstveier.
- Parkering
- Trase for skiløype

##### 1.5.2.3 Landbruk/skogbruk

Områder for fritidsbebyggelse utnyttes ikke til tradisjonelt jord- eller skogbruk utover vedproduksjon og beite.

Planforslaget berører ikke dyrket mark, og medfører ikke forringelse av vesentlige skog- eller jordbruksmessige ressurser.

Aralet mellom tomtene kan utnyttes i land- og skogsbruksmessig sammenheng som tidligere.

##### 1.5.2.4 Kommunalteknikk

Offentlig vann- og avløpsystem er allerede etablert i feltet. Plassering av ny bebyggelse i tidligere ikke utbygde områder vil kreve ytterligere utbygging av anleggene.

Alle nye tomter skal tilknyttes offentlig vann- og avløp.

Eksisterende bebyggelse med lav sanitærmessig standard vil bli tilknyttet offentlig anlegg ved etablering av vann/avløp i de respektive fritidsboligene.

GeoTydal AS Postboks 4 - 7591 Tydal E-post: geotydal@tydalsnett.no  
Telefon 474 16 945 Konto 4280 12 32218 Org.nr 989 873 709 MVA

### 1.5.2.5 Stromforsyning

Det er etablert permanent strømforsyning til området.

### 1.5.2.6 Adkomstveier og parkering

Adkomst fra FV 705 skjer via etablert felles privat veinett opp til hytteområdet i Rotvoldlia. Hovedveien gjennom feltet (Rotvoldlivegen) benyttes også av hytteeiere og rettighetshavere ved Væktarhaugan. Veien er stengt med bom ved innkjøringa til feltet. Grunneier har avklarte rettigheter til veinettet.

Gjennom planarbeidet er det lagt inn adkomstveier til alle tomter i feltet. Veitraseer er gått opp i samarbeid med grunneier.

Det legges opp til at både hovedadkomstveier og interne adkomstveier kan vinterbrytes.

Det er etablert større parkeringsplasser ved innkjøringa til feltet samt helt øst i feltet. Parkeringsplassen øst i planområdet skal betjene vinterparkering for hytteeierne i Væktarhaugan hyttefelt, i tråd med avklaring i tidligere jordskiftesak.

I tillegg er det opparbeidet et større antall parkeringslommer ved eksisterende hytter, samt at det for nye tomter skal opparbeides parkeringsplasser på de respektive tomter.

### 1.5.2.7 Trafikale forhold

Revidert reguleringsplan medfører en økning med 30 tomter i et område som allerede er utbygd med 76 tomter.

Rotvoldlivegen betjener i tillegg området ved Væktarhaugan, men det er ikke grunn til å anta at økningen i trafikkmengde vil medføre kapasitetsproblemer.

Det er heller ikke grunn til å tro at økningen vil ha betydelige negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området.

Enkelte hytteeiere vil merke økt trafikk forbi sine eiendommer, spesielt der adkomst til nytt utbyggingsområde vil passere eksisterende tomter. Dette kan vanskelig unngås og er en konsekvens av fortetting, men traseer er forsøkt lagt slik at ulempene ikke skal bli betydelige.

## 1.5.3 Miljøvern

### 1.5.3.1 Dyreliv, planter, friluftsliv

Det er ikke kjent at planområdet inneholder rødlistearter, andre sårbare biotoper eller flora som er bevaringsverdig eller underlagt restriksjoner.

Dyrelivet består hovedsakelig av skogsflugh og hjortevilt, med vegetasjon av skogsmark med arter typisk for området. Ut fra det som er kjent for området, skiller seg ikke fauna og flora fra omkringliggende områder.

Betydelige vilttrekk er ikke registrert gjennom planområdet.

### 1.5.3.2 Kulturminner

Gjennom forhåndshøringen er det klarlagt at ingen av høringsinstansene har registrert automatisk fredede kulturminner innen planområdet.

Ingen av sektormyndighetene har gjennomført befaringer i forbindelse med planarbeidet.

### 1.5.3.3 Reindrift

Området berører beiteareal for høst/vinterbeite tilhørende Essand reinbeitedistrikt.

Reindriftsforvaltningen har i svar på varsel om oppstart av planarbeid ikke merknader til planarbeidet.

### 1.5.3.4 Forurensing, avfall

Planforslaget vil ikke innebære økt miljøbelastning, forurensing eller andre forhold ut over det som er akseptabelt og normalt for områder med fritidsbebyggelse.

Det er ikke grunn til å anta at økningen i trafikkmengde vil ha betydelige negative konsekvenser for støv- og støyforhold.

Tjodal kommune har etablert renovasjonsordning for fritidsboliger. Alt avfall fra fritidsboligene skal innsamles og leveres i henhold til renovasjonsordningen.

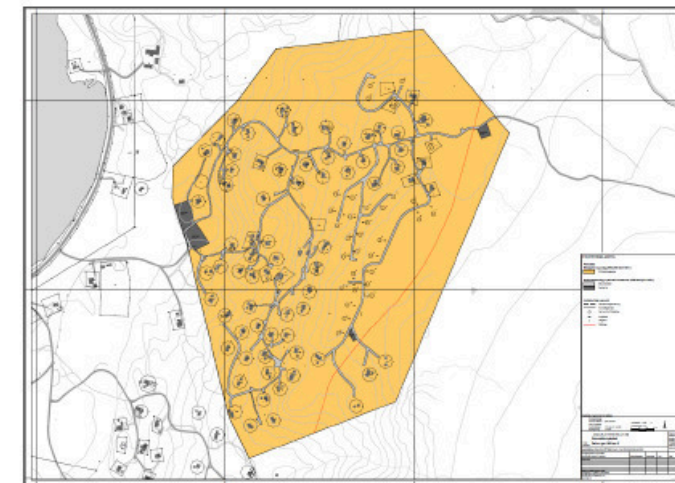
## 1.6 PLANKART

### 1.6.1 Plankart

Plankart med farger og symbolbruk er utarbeidet i henhold til PBL 2008, og følgende tillegg:

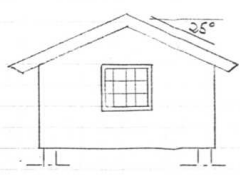
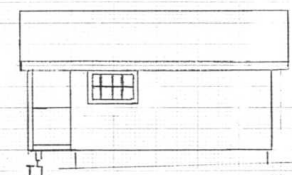
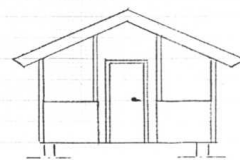
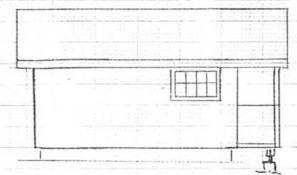
- FOR 2009-06-26 nr 861 Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften).

Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister.

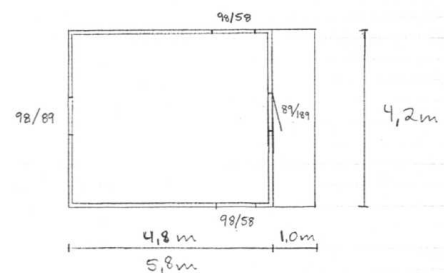


Aneks Anne og Otto Flatmo

Dato: 09.06.00	Målestokk: 1:100
Aneks	
Tegnet av: OTTO FLATMO	

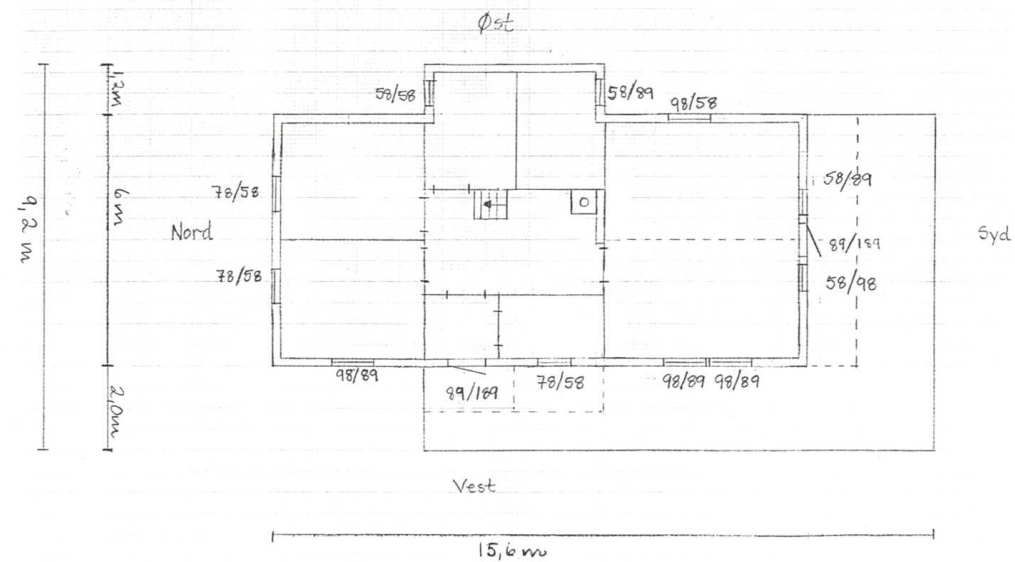
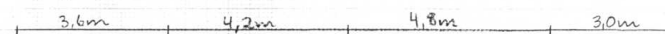


+  
3,2 m  
+



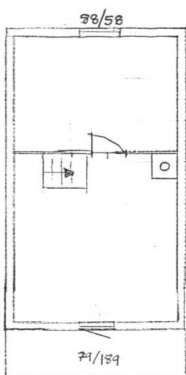
5.13

1 etg. :



Hems:

øst



Nord

Syd



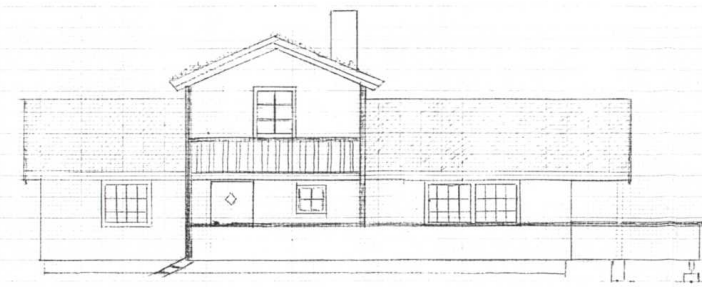
Vest

4,2 m

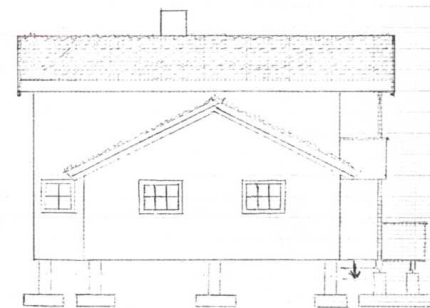
Dato: 09.06.00	Målestokk: 1:100
Snittegning hovedhytte	
Tegnet av: OTTO FLATMO	

5.13

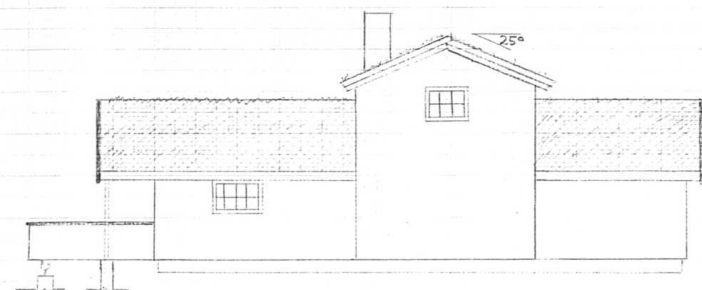
Fasadetegning hytte Anne og Otto Flatmo



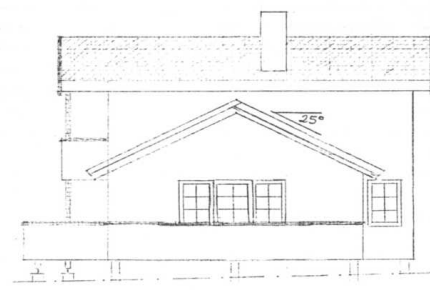
FASADE: VEST



FASADE: NORD



FASADE: ØST



FASADE: SØR

Dato: 09.06.00	Målestokk: 1:100
Fasadetegning hovedhytte	
Tegnet av: Otto Flatmo	



TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

OTTO FLATMO  
STORBURUSJØVEIEN 35  
7387 SINGSÅS

Deres ref

Vår ref  
2024/147-2

Saksbehandler  
Grete Sandvik Græsli

Dato  
29.01.2024

190/34 Godkjenning - Ferdigattest - Nytt bygg - Fritidsbolig - Møsjødalvegen 29

Viser til ferdigmelding mottatt 29.01.2024. Saken er behandlet med vedtaksnr. 4/24 etter myndighet delegert fra formannskapet.

**Vedtak**

Kommunen gir herved ferdigattest for fritidsbolig på eiendommen 190/34, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-10. Byggetillatelsen ble gitt den 29.06.2000.

Byggetillatelsen omfattet også uthus og annekst på samme eiendom. Disse er ikke oppført enda, og byggetillatelsen var gyldig i tre år. Dersom de skal settes opp ved en senere anledning, må det søkes om byggetillatelse på nytt.

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det det er gitt tillatelse til. Bruksendring krever søknad og godkjenning.

**Du har rett til å klage**

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. En klage må være skriftlig, og skal sendes til kommunen. Mer informasjon om klagerett kan du finne på kommunens hjemmeside, eller ved å trykke [her](#).

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

2024/147-2

Med hilsen

Grete Sandvik Græsli  
avdelingsingeniør

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

Side 2 av 2

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5033 - TYDAL  
 Gårdsnummer: 190  
 Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.01.2024 kl. 14:38  
 Produsert av: Egil Steinar Slind  
 Attestert av: Tydal kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: MJØSJØDAL NR. 37  
 Etableringsdato: 21.01.1988  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 190 / 34	1 183,1 m <sup>2</sup>	

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230967	FLATMO ANNE TALSNES		STORBURUSJØVEIEN 35 7387 SINGSÅS	1 / 2
Hjemmelshaver		180961	FLATMO OTTO		STORBURUSJØVEIEN 35 7387 SINGSÅS	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6977592	647702		1 183,1 m <sup>2</sup>	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645_01.01.2018_1
Omnummerering		Omnummerert til:	5033 - 190/34		
		Omnummerert fra:	1665 - 190/34		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	21.01.1988			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1665 - 190/5	-1 182
		Mottaker	1665 - 190/34	1 182

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	22.11.2016			1665sle 22.11.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1665 - 190/5	0
		Berørt	1665 - 190/34	0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Møsjødalvegen	1078	29		Grunnkrets 0101 Stugudal Stemmekrets: 1 Tydal Kirkesokn: 09080302 Tydal Postnr.område: 7590 TYDAL Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6977597	647699		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 20 923 806	Bebygd areal:	81	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	103	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977594 Øst: 647697	Bruksareal totalt:	103	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			31.01.2024
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Elektrisk Annen oppvarming					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	33	33	0	0	0	0	0
H01	0	0	70	70	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1078 Møsjødalvegen 29	H0101	Fritidsbolig	103	5	Kjøkken	1	1	190/34

#### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

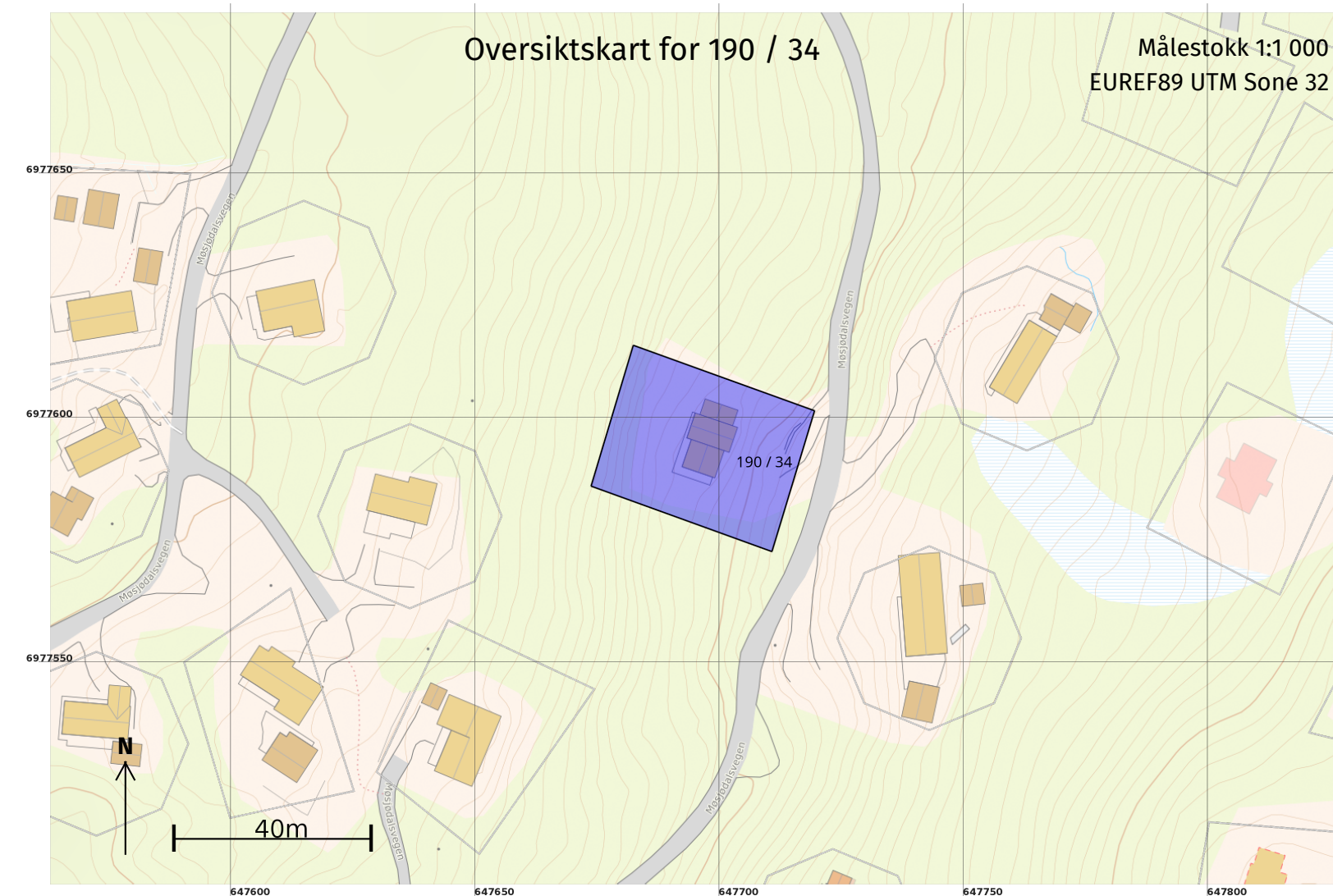
<b>Bygningsnr:</b> 20 923 814	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977682 Øst: 647737	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			04.02.2016
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

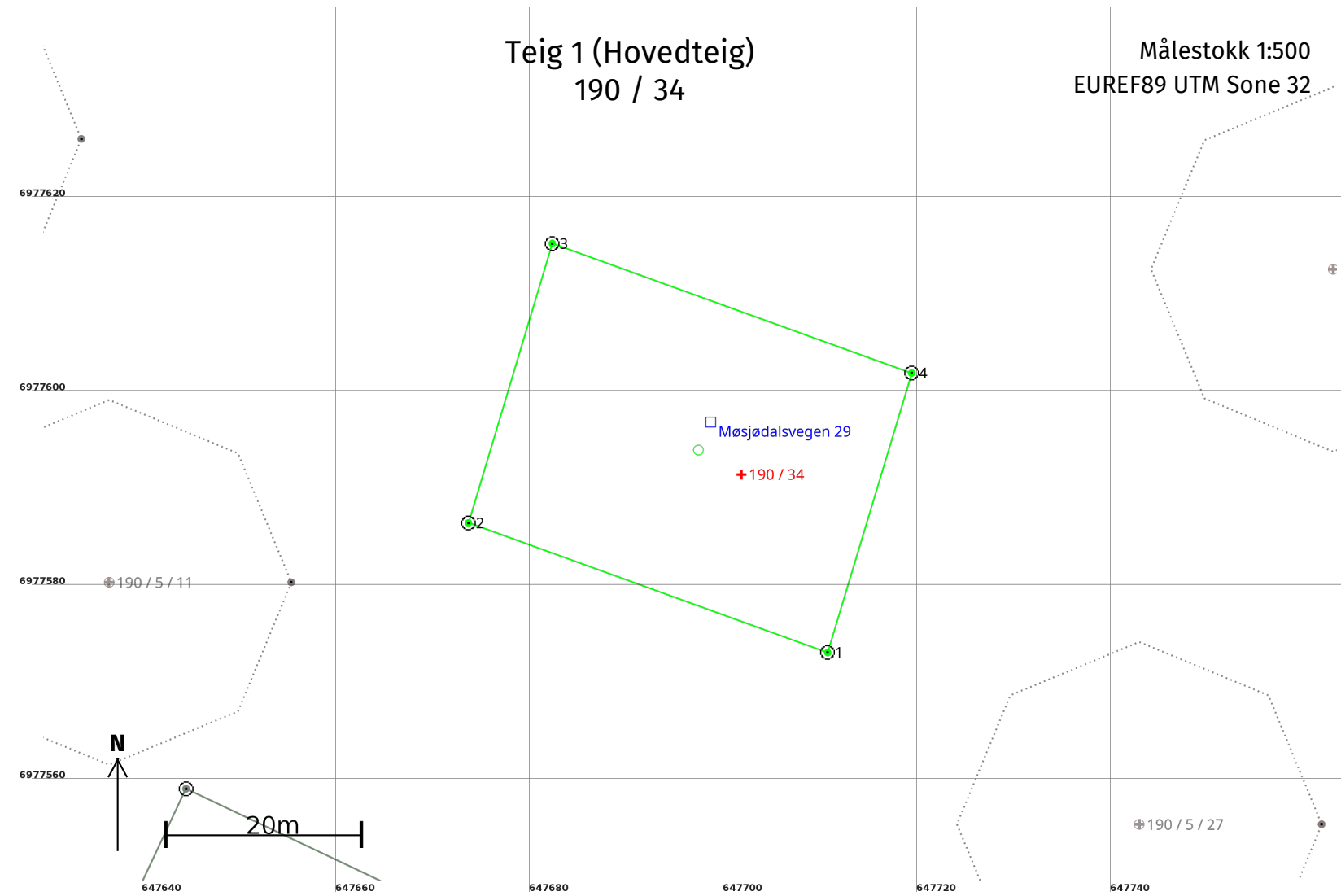
#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	190/34





**Areal og koordinater**

Areal: 1 183,1 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977592 Øst: 647702

**Grensepunkt / Grenselinje**

**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6977573,44	647710,75	39,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6977586,80	647673,69	30,07	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6977615,60	647682,34	39,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6977602,24	647719,41	30,07	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

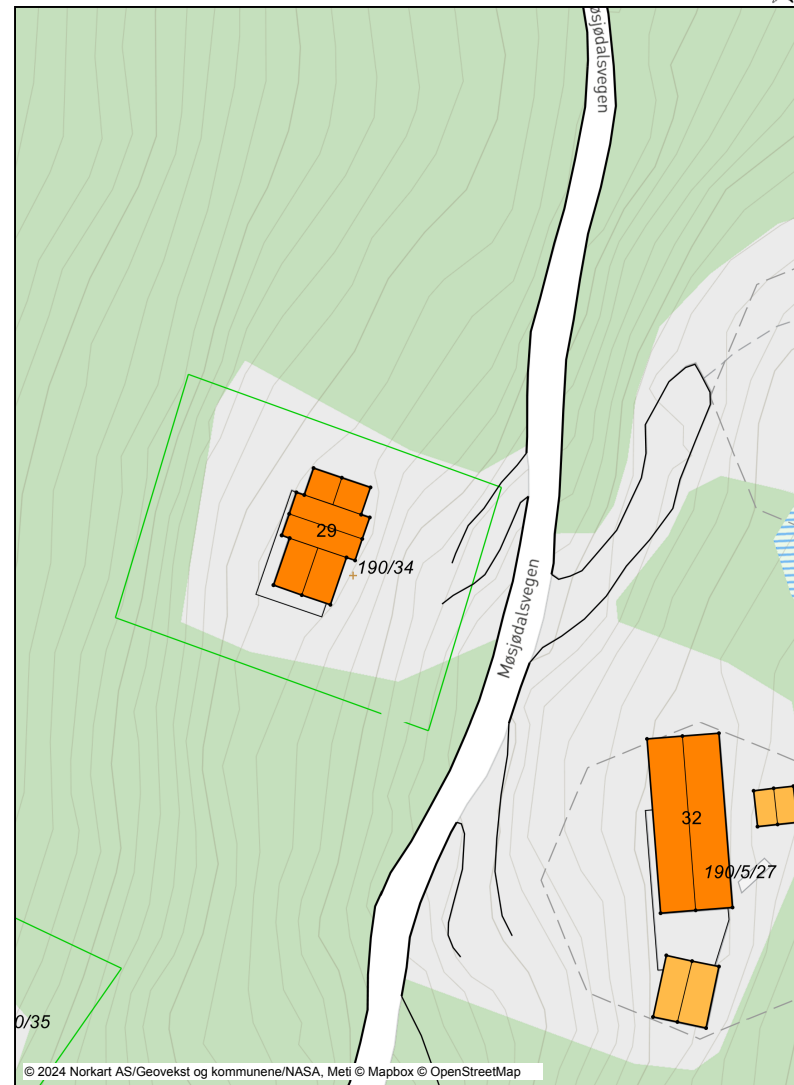


190/34 Otto og Anne Flatmo

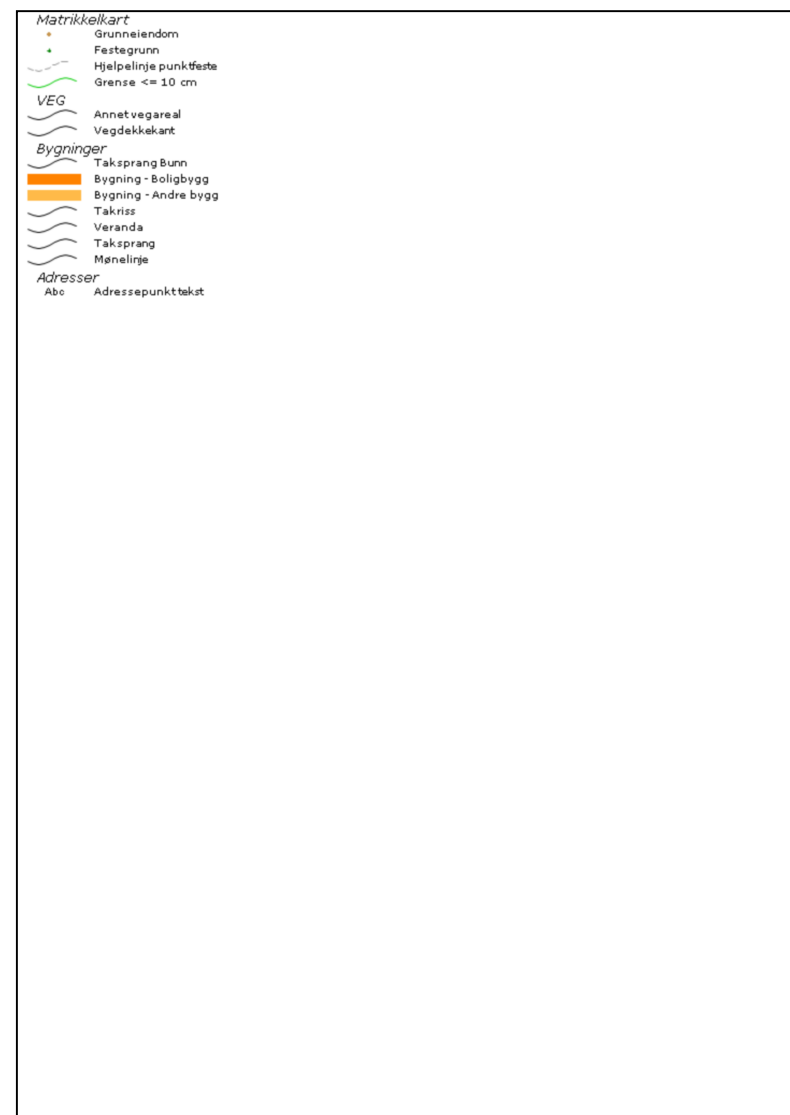
Dato: 29.01.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



### Tegnforklaring



### OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

#### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhenge 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsopp-gave og teknisk rapport med vedlegg.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

#### VIKTIGE AVTALERETSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 67240026

Adresse: Møsjøddalsvegen 29, 7590 Tydal

Betegnelse: GNR 190, BNR 34 i Tydal kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Trondheim Tlf: 480 20 999

Salgsoppgaven er opprettet 12.04.2024 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER  
PARTNERS**



NYLANDERPARTNERS.NO