

Stortjønna 43 7520 HEGRA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1982

BRA: 47 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

4

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32340>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres råte i bærende stolper og svikt i fundamentering til takoverbygg over terrasse. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av treverk med råte samt etablering av rekkverk er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Vindu mot vest er med lekkasje og mangler beslag over vindu.

Vindu mot vest og nord på stue er med større slitasje. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Skifte av vindu mot vest og nord er påregnelig samt at resterende vinduer har behov for vedlikehold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledning har solsprekker/grov kledning grunnet behov for overflatebehandling. Det registreres stedvis råteskader i trekledning mot vest.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand i vegg mot vest må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Kledning har generelt behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Skal lufting forbedres må kledning rives og det må legges ny kledning med luftespalte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler takrenner og nedløp mot nord.

Takrenner over inngangspartiet mangler nedløp og er med vridninger.

Anbefalte tiltak

Utskifting/etablering av takrenner/nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende tekking av torv.
Det har tidligere vært lekkasje ved pipe.
Vannbord og vindskier er med råte.

Taktekking er fra byggeåret, normal levetid har passert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipefotbeslag og skifte av vindskier/vannbord med råte er påregnelig.
Sannsynlig behov for ny takpapp da normal levetid har passert. (normal levetid er 30 år).

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det mangler takrenner mot sør og det mangler nedløp mot nord.

Anbefalte tiltak

Renner, og nedløp sammen med utkast bør etableres, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte skjevheter i betongsøyler uten at dette har påvirket stabiliteten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.
Gulvoverflater er med noe ujevnheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslag er skadet.
Løst røykrør til ovn.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparatet er på 2 kg, kravet er minst ett apparat på 6 kg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Sjur Inge Hembre

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen Telefon: 91337318
Firma: Takst Forum Trøndelag AS Epost: nils.kringen@takst-forum.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Tilleggsbygg slik som garasje/uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Stortjønna 43, 7520 Hegra

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	226	Bruksnr:	60	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1982					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje over åpen fundamentering på søyler. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	47	47	0	0	12
Uthus	18	0	18	0	0
Totalt m²	65	47	18	0	12

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	12
Totalt m²	47	47	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	45	2	Vindfang, stue, kjøkken og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	47	45	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Bod og utedo.
Totalt m²	18	0	18		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Åpen fundamentering på berggrunn.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det mangler takrenner mot sør og det mangler nedløp mot nord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner, og nedløp sammen med utkast bør etableres, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Fundament av betongsøyler.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte skjevheter i betongsøyler uten at dette har påvirket stabiliteten.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Råte i stolper til takoverbygg.

Type	Terrasse
Terrasse foran inngangsparti utført med spaltegulv og delvis overbygget tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Manglende rekkverk på terrasse.

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres råte i bærende stolper og svikt i fundamentering til takoverbygg over terrasse. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av treverk med råte samt etablering av rekkverk er påregnelig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører: Vinduer



Lekkasje i vindu.

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vindu mot vest er med lekkasje og mangler beslag over vindu.

Vindu mot vest og nord på stue er med større slitasje. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte av vindu mot vest og nord er påregnelig samt at resterende vinduer har behov for vedlikehold.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Utvendig slitasje og manglende beslag.

6.5 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er produsert i 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ytterdør er i god stand.	

6.6 Yttervegger



Råte i kledning mot vest.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Kledning har solsprekker/grov kledning grunnet behov for overflatebehandling. Det registreres stedvis råteskader i trekledning mot vest.	
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke tilstand i vegg mot vest må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon. Kledning har generelt behov for overflatebehandling/vedlikehold. Skal lufting forbedres må kledning rives og det må legges ny kledning med luftespalte.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Renner og nedløp



Type	Tre
Det er etablert trerenner over inngangsparti.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det mangler takrenner og nedløp mot nord. Takrenner over inngangspartiet mangler nedløp og er med vridninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting/etablering av takrenner/nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med åpen innvendig himling.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking



Type tkking	Torv
Tekking av torv over knotteplast og takpapp.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det opplyses at takteking av torv over takpapp er etablert i ca 1984.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Beslag på pipe med behov for utbedringer.



Manglende takteking av torv.



Fuktmerker/mindre skade i innvendig tak ved pipe.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

Det registreres stedvis manglende tekking av torv.
Det har tidligere vært lekkasje ved pipe.
Vannbord og vindskier er med råde.

Takteking er fra byggeåret, normal levetid har passert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipefotbeslag og skifte av vindskier/vannbord med råde er påregnelig.
Sannsynlig behov for ny takpapp da normal levetid har passert. (normal levetid er 30 år).

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag over fundament av betongsøyler.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet på stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.
Gulvoverflater er med noe ujevnheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Elementpipe tilknyttet peis og vedovn.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipebeslag er skadet. Løst røykrør til ovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Enkel innredning uten innlagt vann, utløp fra vaskekumme via avløpsrør gjennom gulv til terreng Innredning opplyses etablert en gang etter 2000 tallet. Innredningen vurderes å fungere som tiltenkt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er framlagt omsøkte plantegninger fra kommunen. Plantegningen samsvarer ikke med dagens inndeling, men det er i dag samme antall rom og samme type rom som på opprinnelig tegning. Flytting av rom internt i bygningen er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det er fremlagt utskrift fra kommunens møtebok i Stjørdal bygningsråd hvor det anføres at søknad om oppføring av skogshusvære er godkjent pr. 04. november i 1981.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukningsapparatet er på 2 kg, kravet er minst ett apparat på 6 kg.

6.15 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.16 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Eier opplyser at det er etablert installasjon av solcellepanel og inverter for 220 v strøm i 2021. Anlegget er ikke funksjonskontrollert.

6.17 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført ca 1984 i en etasje over trebjelkelag. Fundament av betongsøyler. Veggkonstruksjon av tre med utvendig liggende panel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av torv. Uthuset er innredet som utedo og lagerrom.

Ved enkel visuell kontroll registreres skjevheter i bygningen og skjevhet i søyler. Det er råte i kledning ved inngangsdør og stedvis manglende torv på tak.

Utvendig overflatebehandling, skifte av kledning med råte, oppretting av bygningen og vedlikehold av taktekking er påregnelig.

6.18 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	
Oppdragsnr.	
83250093	

Selger 1 navn
Sjur Inge Hembre

Gateadresse	
Stortjønna 43	
Poststed	Postnr
HEGRA	7520

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Vindu mot vest har i senere år ikke hatt skikkelig vindusbeslag i overkant. Det er trekt å åpne/lukke og jeg har vurdert å bytte det sammen med vindu mot nord i stue. Sommeren 2020 tapet jeg sprekker på tømmerstokker i tak for å forhindre gjemmested for fluer da de har kommet frem når hytta har vært vært varm i flere dager. Opplevde bedring etter det. Peis fungerer fint men ikke fått til å samkjøre oppmøte sammen med feier. En bøyd/skadet bjelke på østside av hytta under soverom som kan besiktiges fra undersiden men det har stått sånn i mange år på berg og ikke forverret seg. Kjøkken og inngangsdør er satt inn etter 2000-tallet. Hytta har stått så og si ubrukt i snart to år.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sjur Inge Hembre	cebf12deed58da5f618713 e09ffb3504da888575	26.11.2025 12:58:32 UTC	Signer authenticated by One time code

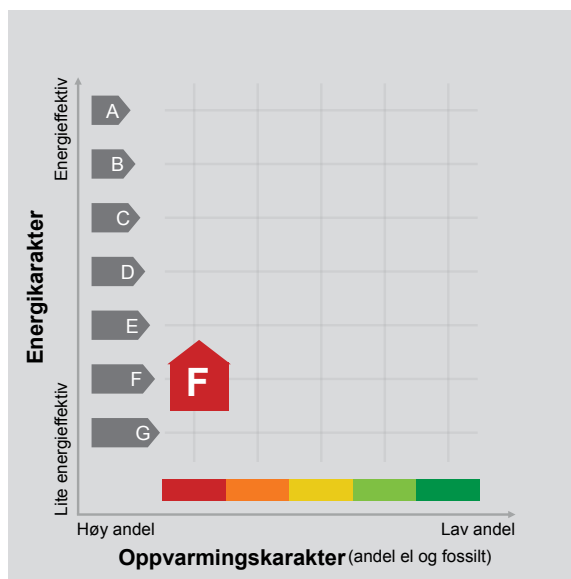
Document reference: 83250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Stortjønna 43
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185408590
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134165
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1982
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 47
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Stortjønna 43

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Bruksrett til Ingeniørveien.

Det gis tillatelse til å bruke Ingeniørveien sommertid med bil for transport til og fra hytta på anviste parkeringsplasser. Parkeringsplassene som kan benyttes er nedenfor Stortjønna, markert nr 1 for G.nr. 226/1 og nr 2 for G.nr. 225/1 på plankart, eller ovenfor bom i starten av Ingeniørveien (felles for begge eiendommer) . Familie/ besøkende til hytta kan benytte veien etter avtale med hytteeier. Vinterparkering må avtales med grunneier hvor det etter snøforhold og ansvarshold blir anvist plass. Grunneier er dog ikke forpliktet til ev. brøyting i denne forbindelse om ikke annet er avtalt.

Veien er stengt med bom. Det følger 1 nøkkel med til denne med hver bruksrett. Skulle denne komme bort eller det ønskes flere nøkler, må kostnader med dette dekkes av bruksberettigede.

Årlig avgift er kr 1000,- , som er med på å dekke årlig vedlikehold. Ved uteblivelse av fakturerte avgifter kan grunneier utestenge tomteeier/ fester fra bruken av veien.

Den årlige avgiften kan justeres av grunneier med utgangspunkt i konsumprisindeks hvert 5 år med start 1/1 2016. Faktureres årlig i inngangen på nytt år.

Bruksberettigede bruker veien på eget ansvar og er selv ansvarlig for å tilpasse bruken etter kjøreforholdene.

Tyngre kjøretøy ved bygging o.l som f.eks. materialtransport må avtales med grunneier. Skade på vei forvoldt av bruker må dekkes av bruker for egen kostnad. Slik bruk bør legges til tidspunkt veien er minst utsatt for skader med henhold til værforhold etc.

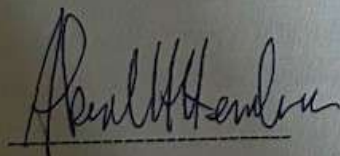
Med bruksretten har tomteeier også grunneieres tillatelse til transport til og fra egen hytte med egen scooter vinters tid. Det gjelder kun person og varetransport for eget bruk til og fra hytta. Dog må bruker selv innhente/ søke kommunal tillatelse. Grunneier har når som helst mulighet til å tidsregulere bruk av scooter om dette skulle bli nødvendig. Leiekjøring for eller av andre er ikke tillat. Leiekjøring kan kun avtales med grunneier og da mot godtgjørelse.

Bruksretten er knyttet til hver enkelt tomt eller festeavtale og følger disse ved videresalg eller skifte av eiere på feste/ tomt/ hytte. Ved fremleie (eks. Åremålsleie), kan bruksretten overføres til tredjepart for gitte tidsrom. Dette må da skriftlig avtales med grunneier.

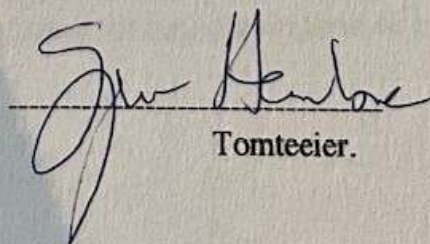
Denne bruksretten kan tinglyses for egen kostnad.

Vedlegg: Planbestemmelser og plankart for området, med kart.

28/2-20



Grunneier.



Tomteeier.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



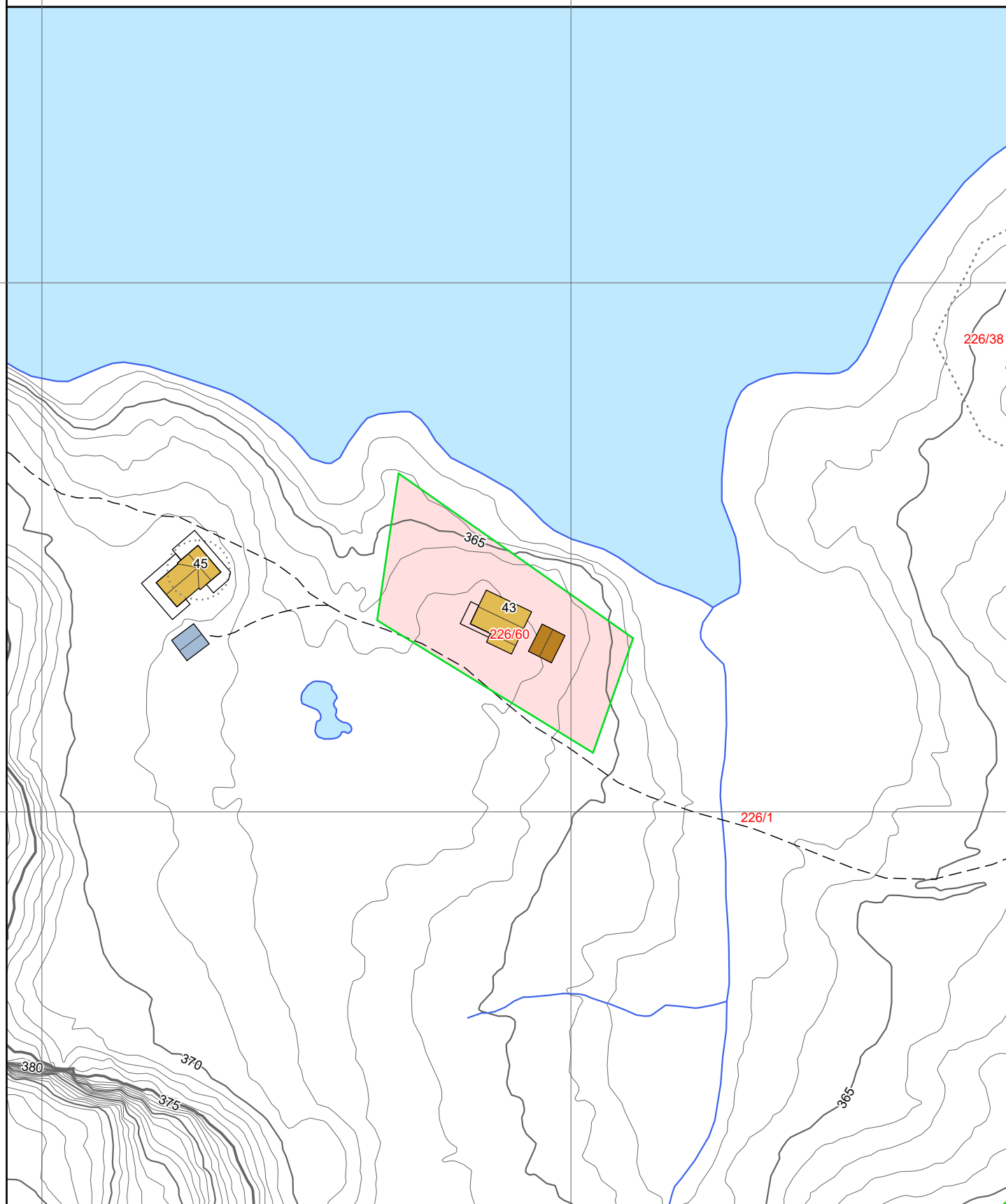
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/226/60/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:

Gnr: 226

Bnr: 60

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Stortjønna 43

7520 HEGRA

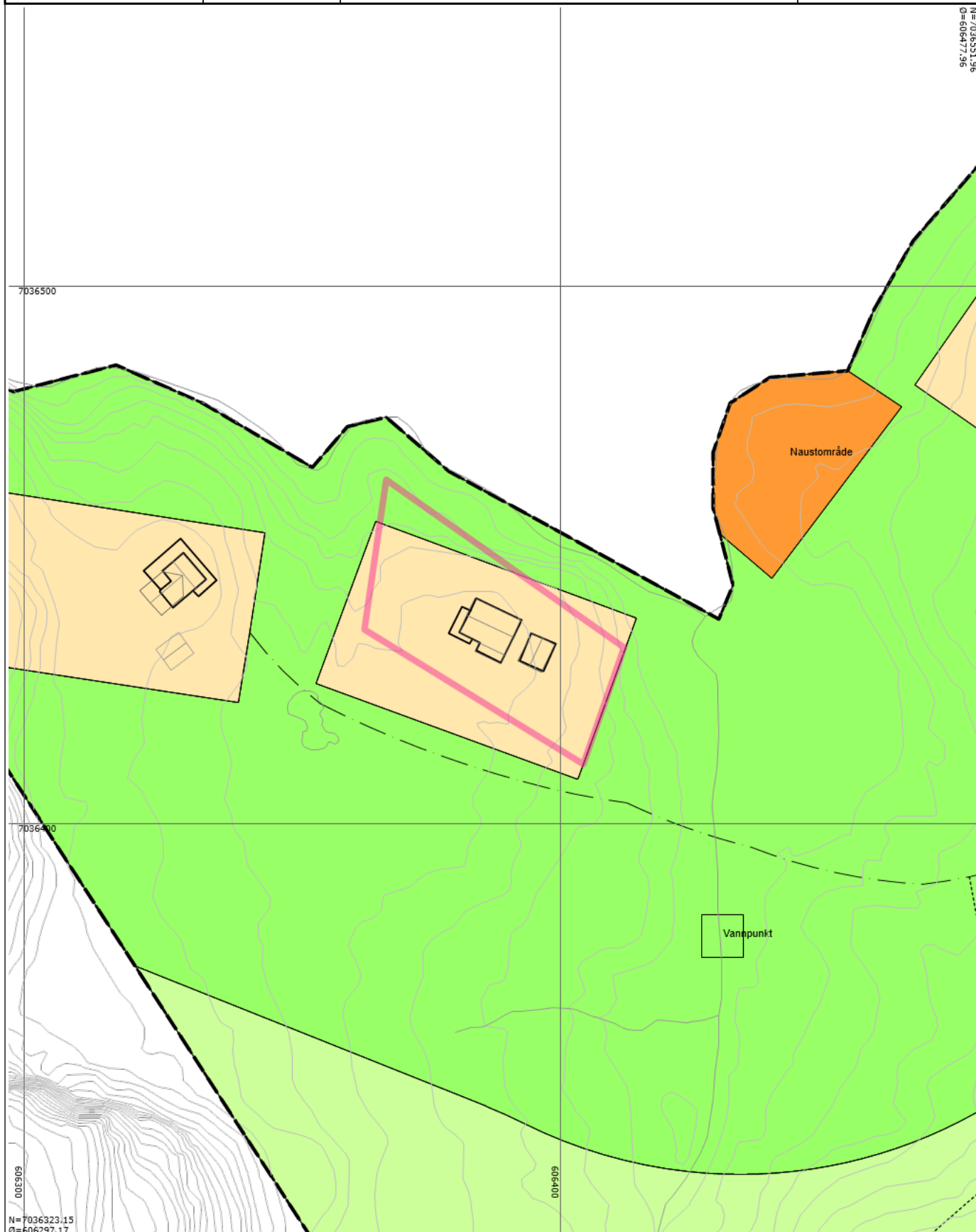
Annen info:

Stortjønna og Lilletjønna hytteområde



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Høydekurve		Innsjø		RpGrense
	RpFormålgrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Regulert fotgjengerfelt		Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Uthus/Naust/Badehus		Landbruksformål		Friluftformål
	RasterPlaner				

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STORTJØNNA OG LILLETJØNNA HYTTEOMRÅDE

Dato: 25.03.2011, sist revidert 17.08.2011.

§1 PLANOMRÅDET

1.1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:2000, merket Allskog, datert 06.01.2010, revidert 25.03.2011.

1.2. Området er regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg. PBL § 12-5.1
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift . PBL § 12-5.5.
- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur. PBL § 12-5.2.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. FRITIDSBEBYGGELSE

2.1.1. I området kan det oppføres 16 nye hytter.

2.1.2. I området er det i tillegg 4 eksisterende hytter. Ved utbedring/nybygging av disse gjelder samme byggebestemmelser som for de nye hyttene. Ny bebyggelse skal ikke ligge nærmere vannet enn den eksisterende bebyggelsen.

2.1.3. Hyttetomtene legges ut som selveiertomter. Hytta skal plasseres slik at den oppmerkede pælen kommer innenfor hyttas yttervegger.

2.1.4. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøyde på 5,5 meter over terrenget. Største tillatte mur- eller pillarhøyde 40 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånende terreng.

2.1.5. Bebyggelsen skal plasseres slik at møneretning følger lengderetningen på tomta.

2.1.6. Det er kun tillatt med en hytte på hver tomt. Største tillatte bebygd areal (BYA) pr tomt er 100 m². I dette inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks bør fortrinnsvis bygges sammen med hytta og skal ikke være større enn 20 m².

I tillegg kan det oppføres veranda/terrasse med et bebygd areal på inntil 30 m². Avstand mellom veranda og terreng skal ikke overstige 80 cm.

2.1.7. Taket skal utformes som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader tilpasset husets form. Taksammenskjæringer og knekk bør unngås.

2.1.8. Bebyggelsen skal mest mulig underordnes landskapet. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturlige omgivelser. Alle utvendige bygningsdeler skal ha samme mørkhetsgrad. Dører og vinduskarmer kan gis en noe avvikende farge. Lyse, sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Takteking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Hytta og uthus/anneks skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

2.1.9. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares innenfor tomtene.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. DRIKKEVANN

3.1.1. Det opparbeides brønnplasser som anvist på plankart, som sikrer drikkevann til hyttene. Drikkevannskilder skal sikres ihht pbl §27-1 og pbl § 28-6.

3.1.2. Hytteområdet kan ikke bygges ut før det er sikret nødvendig vannforsyning.

3.2. PRIVET

3.2.1. Som toalettype tillates kun brukt et av helseutvalgets godkjente muldo/biologiske toalett.

3.2.2. Ved eventuell framtidig utbygging av wc skal det utarbeides felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet.

3.3. VEG OG PARKERINGSPLASSER

3.3.1. Privat parkeringsplass P1 er felles for hyttene T1-T6 og T 12-T16, samt for eksisterende hytter på eiendommen gnr.226 bnr.1. Privat parkeringsplass P2 er felles for hyttene T7-T11 på eiendommen gnr.225 bnr.1. Parkeringsplassene dimensjoneres for 2 biler pr. hytte.

3.3.2. Det opparbeides gangstier fra parkeringsplasser til hyttetomtene. Gangstiene benyttes som transporttrase for byggematerialer.

4.0. LANDBRUKS,-NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

4.1. LANDBRUKS,-NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

4.1.1. Området skal benyttes til landbruks,-natur og friluftsmål samt reindrift.

4.2. FRILUFTSFORMÅL

4.2.1. Det skal ikke legges hindre for allmenn ferdsel langs vannet.

5.0. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1. Uthus/naust/badehus

5.1.1. Det tillates oppført 2 naust innenfor området. Disse skal plasseres slik at tilgang med båt blir mest mulig hensiktsmessig i forhold til vanndybde. Største tillatte bebygde areal (BYA) for hvert naust er 20m².

5.1.2. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal mønehøyde på 5,5 meter over terrenget.

5.1.3. Taket skal utformes som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Taksammenskjæringer og knekk bør unngås.

5.1.4. Det er ikke tillatt med veranda/terrasse i tilknytning til naustene.

5.1.5. Bebyggelsen skal mest mulig underordnes landskapet. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturlige omgivelser. Alle utvendige bygningsdeler skal ha samme mørkhetsgrad. Dører og vinduskarmer kan gis en noe avvikende farge. Lyse, sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Naustet skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.



Samlet saksframstilling

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan - plansak	84/11	07.09.2011
Kommunestyret	99/11	24.11.2011

4-042 Stortjønna og Lilletjønna hytteområde - Reguleringsplan. 2.gangs behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune reguleringsplan for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde som vist på plankart med tilhørende bestemmelser, merket Allskog, datert 06.01.2010. Plankart sist revidert 25.03.2011, reguleringsbestemmelser sist revidert 17.08.2011.
2. Reguleringsplan Stortjønna hyttefelt, vedtatt 15.10.1997, oppheves.
3. Det foreligger ingen innsigelser, og saken kan vedtas.

Behandling i Komite plan - plansak - 07.09.2011

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Komite plan - plansak - 07.09.2011

4. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune reguleringsplan for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde som vist på plankart med tilhørende bestemmelser, merket Allskog, datert 06.01.2010. Plankart sist revidert 25.03.2011, reguleringsbestemmelser sist revidert 17.08.2011.
5. Reguleringsplan Stortjønna hyttefelt, vedtatt 15.10.1997, oppheves.
6. Det foreligger ingen innsigelser, og saken kan vedtas.

Behandling i Kommunestyret - 24.11.2011

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 24.11.2011

- 7. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune reguleringsplan for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde som vist på plankart med tilhørende bestemmelser, merket Allskog, datert 06.01.2010. Plankart sist revidert 25.03.2011, reguleringsbestemmelser sist revidert 17.08.2011.**
- 8. Reguleringsplan Stortjønna hyttefelt, vedtatt 15.10.1997, oppheves.**
- 9. Det foreligger ingen innsigelser, og saken kan vedtas.**

Til formannskap, komiteer, nemnder:

Vedlegg:

1. Reguleringsplan, kart, for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde, datert 06.01.2011, sist revidert 25.03.2011.
2. Reguleringsbestemmelser for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde, datert 25.03.2011, sist revidert 17.08.2011.
3. Planbeskrivelse
4. Utkast til KU/ ROS
5. Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 08.06.2011.
6. Uttalelse fra Nord- Trøndelag Fylkeskommune, datert 25.05. 2011.
7. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune, datert 07.06.2011.
8. Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen Sør- Trøndelag/ Hedmark 01.06.2011.
9. Uttalelse fra Essand reinbeitedistrikt, datert 31.07.2011.
10. Uttalelse fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg
11. Uttalelse fra Barnerepresentant, Stjørdal kommune, datert 14.06.2011.
12. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 10.05.2011.
13. Uttalelse fra Forsvarsbygg, datert 28.04.2011.
14. Uttalelse fra Jernbaneverket, datert 05.05.2011.

Til kommunestyret:

Vedlegg:

1. Reguleringsplan, kart, for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde , datert 06.01.2011, sist revidert 25.03.2011.
2. Reguleringsbestemmelser for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde, datert 25.03.2011, sist revidert 17.08.2011.
3. Planbeskrivelse
4. Utkast til KU/ROS

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Stortjønna og Lilletjønna hytteområde har vært lagt ut til offentlig ettersyn 28.04.2011. – 09.06.2011. Det er mottatt 9 uttalelser.

UTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

Fylkesmannen i Nord- Trøndelag har ingen merknader til planforslaget.

UTTALELSE FRA NORD-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Nord- Trøndelag Fylkeskommune varslet i forhåndsuttalelse 11.03.2011. befarings mht. eventuell automatisk fredete kulturminner.

Det ble gjennomført en arkeologisk forundersøkelse på Stortjønna og Lilletjønna hytteområde 31.05.2011. Området ble visuelt befart etter automatisk fredete kulturminner som er synlige på overflaten. Ved denne undersøkelsen ble det ikke funnet arkeologiske kulturminner.

UTTALELSE FRA REINDRIFTSFORVALTNINGEN SØR-TRØNDELAG/HEDMARK

Planområdet ligger innenfor grensen for Essand reinbeitedistrikt/ Saanti Sijte. Ut i fra Reindriftsforvaltningens kart og vurderingene gjort av Stjørdal kommune, kommer ikke planområdet i berøring med det som betraktes som særlig viktige reinbeiteområder for reindrifta pr. i dag. Reindriftsforvaltningen Sør-Trøndelag /Hedmark ber likevel om at reindriftsnæringa v/Essand reinbeitedistrikt/ Saanti Sijte får mulighet til å uttale som om saken.

Rådmannens kommentarer:

Det ble foretatt befarings i planområdet med Essand reinbeitedistrikt/Saanti Sijte v/Aslak Brandsfjell, grunneier Aksel Hembre og Stjørdal kommune, 24.06.2011. Området ble på befaringen opplyst å være godt egnet til vår- og høstbeite. Se for øvrig egen uttalelse datert 31.07.2011.

UTTALELSE FRA ESSAND REINBEITEDISTRIKT/ SAANTI SIJTE

Det er foretatt befarings i det aktuelle området 24.06.2011. Området er et vår, -høst, - tidlig førjulsvinter, - etterjulsvinter beiteland. Essand reinbeitedistrikt/ Saanti Sijte godkjenner planene.

UTTALELSE FRA KOMMUNALT SIKKERHETSUTVALG

Trafikksikkerhetsmessig vil denne utbyggingen ikke føre til farlige situasjoner eller økt risiko av noen grad.

UTTALELSE FRA BARNEREPRESENTANTEN

Barnerepresentanten har ingen merknader til planen.

UTTALELSE FRA FORSVARSBYGG

Forsvarsbygg har ingen merknader til planforslaget.

UTTALELSE FRA STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

UTTALELSE FRA JERNBANEVERKET

Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

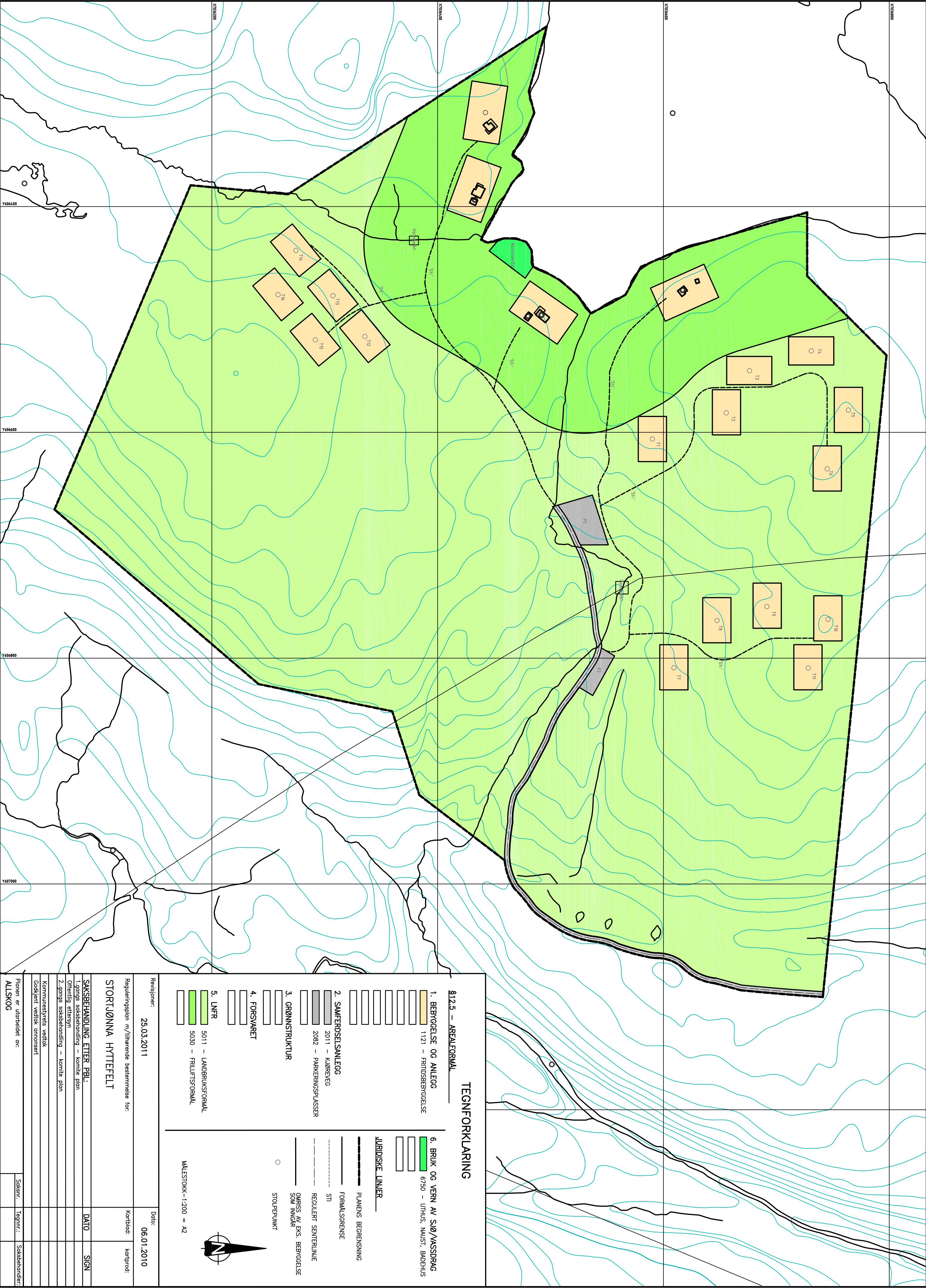
Vurdering

Planmyndighetene og berørte parter finner i all hovedsak planen tilfredsstillende. Rådmannen ser derfor ingen grunn til å foreslå større endringer i planforslaget.

Dersom det i framtiden blir etablert strømforsyning til området, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. For å sikre at det i framtiden ikke blir etablert flere uavhengige systemer for vann og avløp i planområdet, har rådmannen lagt til bestemmelser om at utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet, jfr. § 3.2.2. Denne bestemmelsen var ikke med da saken var lagt ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.



TEGNFORKLARING

§12.5 – AREALFORMAL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

 - 1121 – FRITIDSBEBYGGELSE
- 2. SAMFERDSELSANLEGG**

 - 2011 – KJØREVEG
 - 2082 – PARKERINGSPLASSER
- 3. GRØNNSTRUKTUR**

 -
- 4. FORSVARET**

 -
- 5. LNFR**

 - 5011 – LANDBRUKSFORMAL
 - 5030 – FRILUTSFORMAL
- 6. BRUK OG VERN AV SJØ/VASSDRAG**

 - 6750 – UTHUS, VAUST, BADEHUS
- JURIDISKE LINJER**

 - PLANENS BEGRENSNING
 - FORMALSGRENSE
 - STI
 - REGULERT SENTERLINJE
 - OMRIS AV EKS. BEBYGGELSE SOM INNGÅR
 - STOLPEPUNKT
- MALESTOKK** – 1:200 = A2

Revisjon nr:	25.03.2011	Dato:	06.01.2010
Reguleringsplan m/tilhørende bestemmelser for:		Kortblad:	Kartprod:
STORLJØNNA HYTTEFELT			
SAKSBEHANDLING ETTER PBL:		DATO	SIGN
1.gangs saksbehandling – komite plan			
Offentlig ettersyn			
2.gangs saksbehandling – komite plan			
Kommunestyrets vedtak			
Godkjent vedtak anmønstret			
Planen er utarbeidet av:		Saksnr.:	Tegn nr.:
ALLSKOG			Saksbehandler:

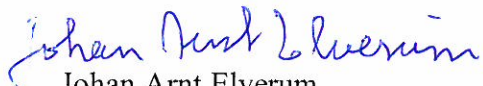
Stortjønna og Lilletjønna hytteområde

Reguleringsplan

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven
av 27. juni 2008 har Stjørdal kommunestyre i møte
den 24.11.2011 i sak 99/11 vedtatt denne reguleringsplan
med bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
kommunestyrets vedtak.

Stjørdal, den 14.12.11



Johan Arnt Elverum

Ordfører

STJØRDAL KOMMUNE
ORDFØRER



Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 226

Bnr: 60

Fnr: 0

Snr: 0

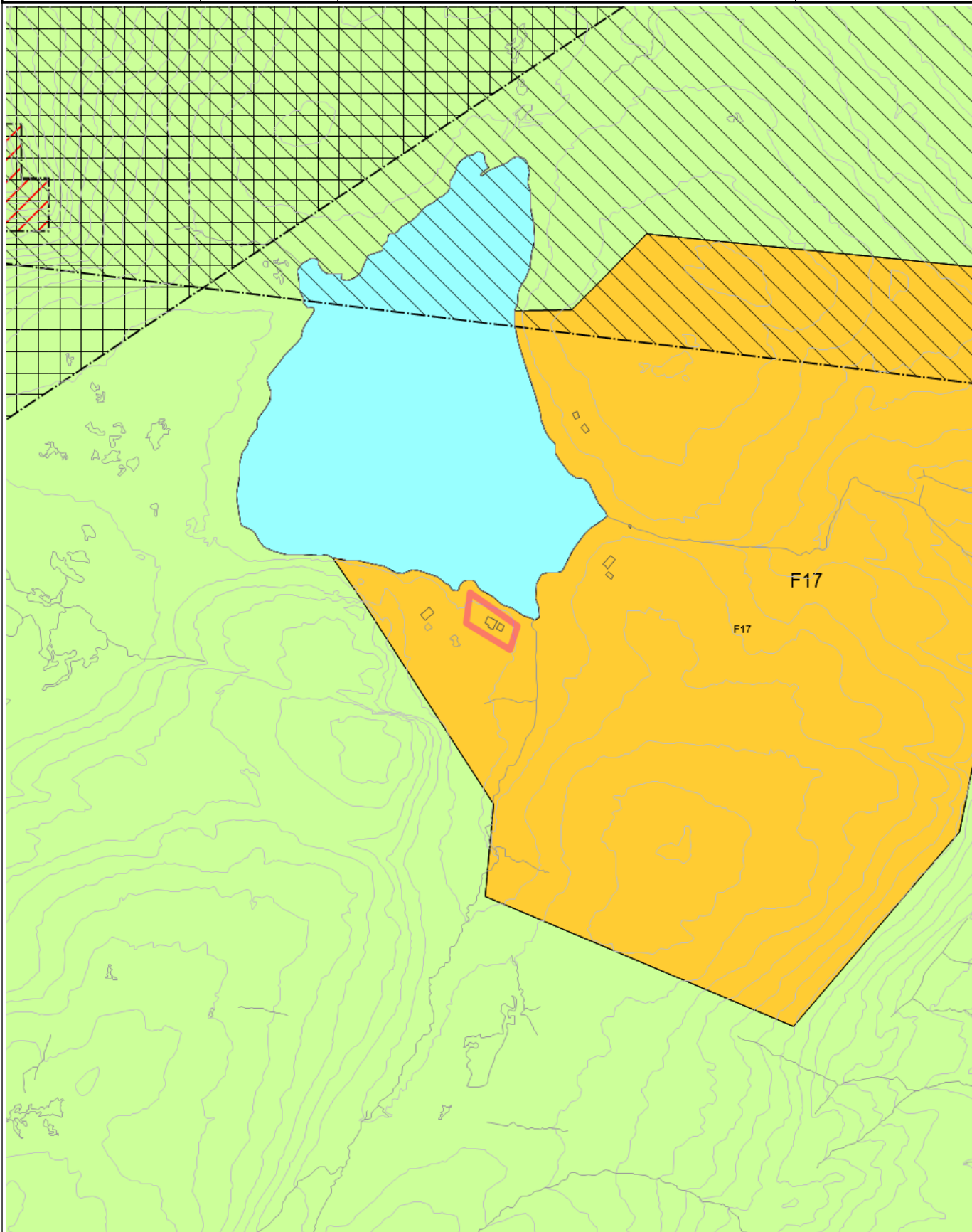
Adresse:

Stortjønna 43
7520 HEGRA

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Bru
	Høydekurve		Innsjø		KpOmråde - Gjeldende
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner		Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner		Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig		Ras- og skredfare
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Fritidsbebyggelse - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Naturområde - Nåværende				

PLANBESKRIVELSE

-5-

Saksopplysninger til planen.

Reguleringsplanen for Stortjønna/ Lilletjønna er en innskrenking av tidligere areal avsatt til hytte/ fritids plan for Stjørdal Kommune. Planen utvider derimot antall tomter innenfor nytt område (se tidligere plan; vedtatt 15 okt. 1997-sak 82/ 93) og innbefatter et forslag til endring/ flytting av 2 tidligere tomter for å kunne få til dette. Planen innskrenker arealet på Gnr. 226, Brn. 1 og innlemmer Gnr. 225, Brn. 1 i området som nå foreslåes regulert som nytt område til hytte/ fritidsbebyggelse. Det har under arbeidet vært en god og konstruktiv dialog med kommunen og saken sendes inn for behandling sammen med kommunens rullering av Hytte/ Fritidsplan etter forslag fra kommunen.

Målsetting.

Målsetting med planen for fritidsbebyggelse innenfor det regulerte hytteområdet er å styrke næringsgrunnlaget på de to gårdene. Begge eiendommene har drevet med gårdsturisme i mange år. Det næringsmessige aspektet ved å legge ut hyttefeltet kommer som et supplement til dagens næringsaktivitet og er i tråd med målsettingen for Landbruksplanen i kommunen som særlig legger vekt på økt og utvidet satsing på utmarksbasert næring.

Områdebeskrivning.

Området ligger i tilknytning til Stortjønna i nordlig og østlig retning. Det består av glissen furu og bjørkeskog av lav bonitet. Innimellom de tørre rabbene er det små myrdrag.

Hytteplasseringen.

Hver ny tomt (T1- T11) har innenfor hjørnene et markert punkt merket med påle ute i terrenget og gps koordinater på digitalt kart. Hyttas plassering skal skje slik at dette markerte punktet kommer innenfor grunnmuren på byggverket. Møneretningen er angitt på plankartet ved at den følger lengderetningen på inntegnet tomteareal. Utformingen av det enkelte byggverk skal skje i henhold til de regler som gjelder for fritidsbebyggelse i Stjørdal Kommune og i tråd med de reguleringsbestemmelser som er knyttet til denne planen.

Adkomst.

Adkost til hytteområdet vil skje etter " Ingeniørveien " til opparbeidet parkeringsplasser som vist på plankartet. Parkering P1 er felles parkering til tomter knyttet til eiendommen Fulset Gnr. 225, Brn. 1. Parkering P2 er felles parkering til tomter knyttet til eiendommen Hembre Gnr. 226, Brn. 1. Adkomst om vinteren vil følge " Festningsveien " fram til krysningspunkt av denne veien og " Ingeniørveien ". Ca. 100 meter etter " Ingeniørveien " er det opparbeidet egen vinterparkeringsplass. Denne parkeringsplassen er felles for begge landbrukseiendommene og det vil bli brøytet ved behov.

Gangsti.

Fra parkeringsplassene P1 og P2 vil det bli opparbeidet adkomststier til den enkelte hytte. Disse stiene skal benyttes som transportåre for byggematerialer under hyttebyggingen.

Drikkevannskilde.

Det opparbeides egne brønnplasser for hyttebebyggelsen som avmerket på kart i forbindelse med inn og utløp til Stortjønna. Brønnplassene etableres ved siden av bekken og senkes ned i bakken. Rundt selve brønnkummen og frem til bekken fylles det på med grusmasser slik at bekkevannet infiltreres før det kommer inn i brønnen. Den opparbeide brønnen bygges frostfritt med et eget brønnhus over tappepunktet.

Toalettløsning.

Det etableres mulddo i hver hytte.

Hytteavfall.

Brennbart materiale brennes i ovnen. Annet avfall bringes med til felles søppelcontainer for hytterenasjon.

Hyttestandard.

Hyttene skal ha lav sanitærteknisk standard. Dette innebærer at det ikke skal legges inn vann til hyttene.

Beitedyr.

Ingen av eiendommene som står bak denne reguleringsplanen har beitedyr på sine eiendommer. Det er heller ingen andre eiendommer i nærheten som har beitedyr i området.

Viltinteresser/ Biologisk mangfold.

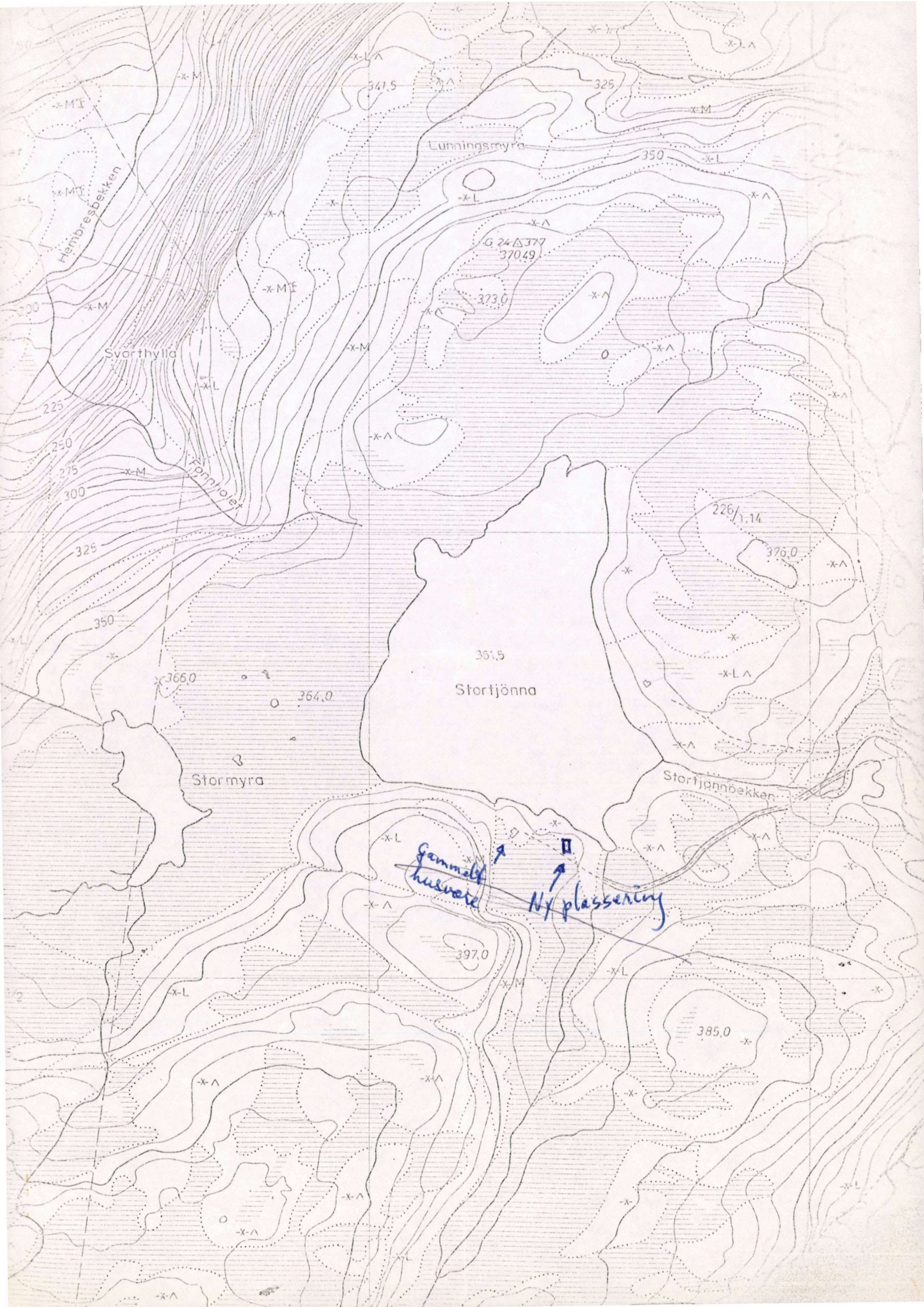
Det er under arbeidet med planen gjort befaringer i utbyggingsområdet og de tilstøtende arealer uten at det er funnet viltinteresser eller sårbare og truede arter (Rødlistearter) som vil være skadelidende av hyttebygging innenfor reguleringsområdet.

Reguleringsplanen er utarbeidet av grunneierne i samråd med " Utmarksspesialisten " og " Allskog "

Hembre Østre 15. Januar 2010.

Aksel H Hembre







Stjørdal kommune

Ledningskart

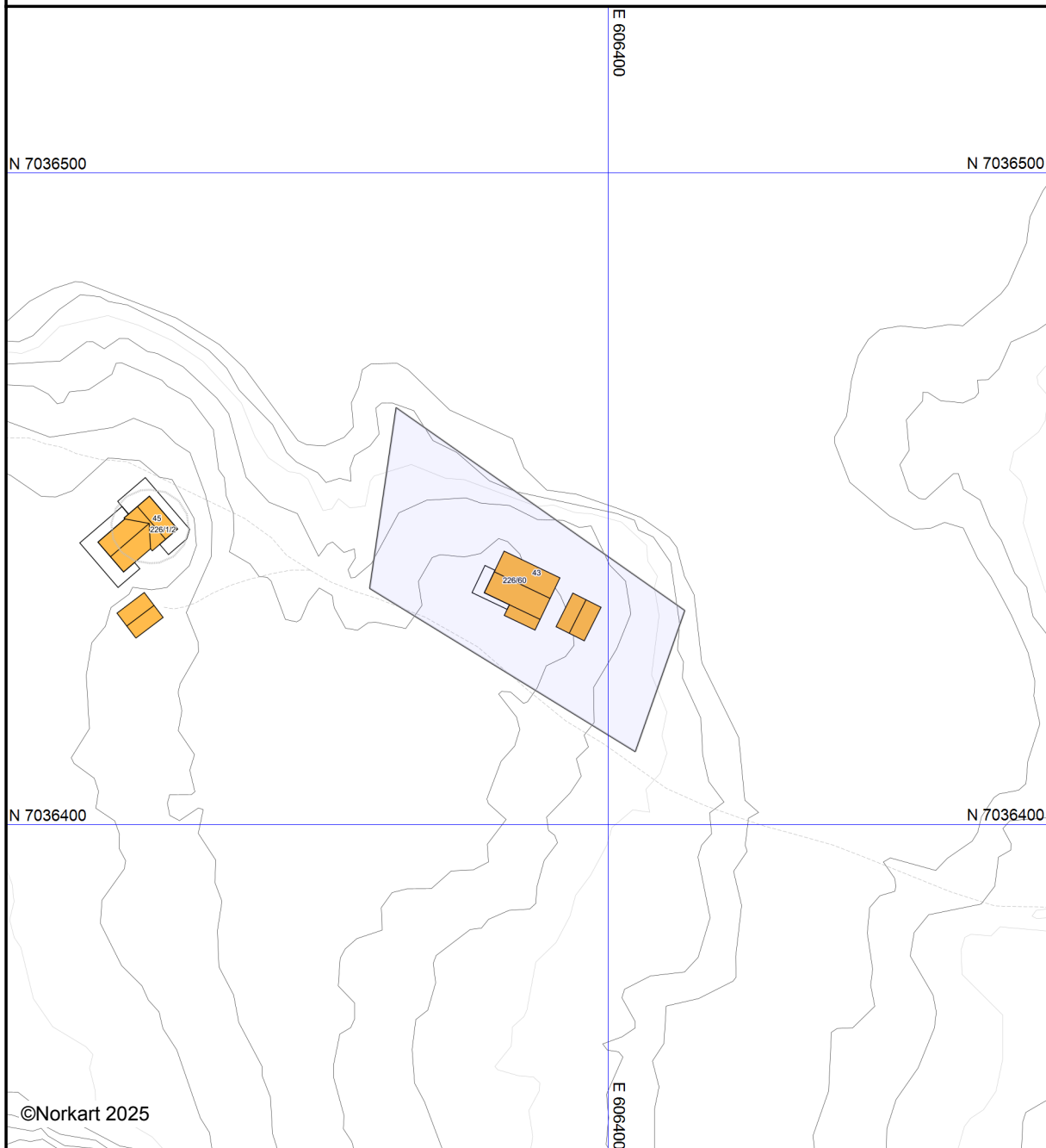
Eiendom: 226/60
Adresse: Stortjønna 43
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

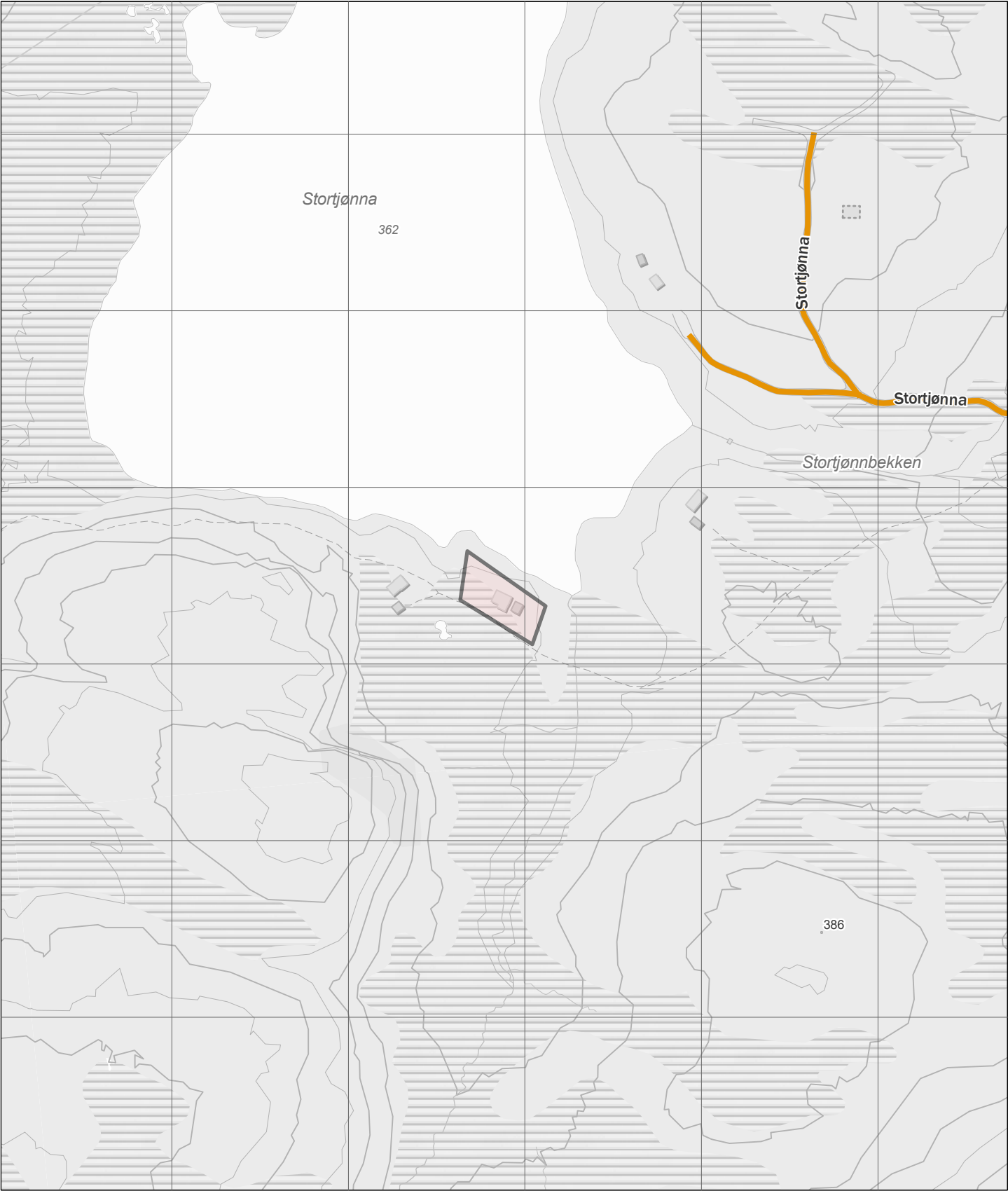
- | | | | |
|---|--|--|---|
|  Vannledning |  Overvannsledning |  Kum |  Hydrant |
|  Spillvannsledning |  Avløp felles |  Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



 Europaveg	 Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg	 Gang- og sykkelveg
 Tunnel, Europaveg	 Tunnel, riksveg	 Tunnel, fylkesveg	 Tunnel, kommunal veg	 Tunnel, privat veg	 Annet gangareal
					 Bilferje
					 Annet

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekipient) ² Welde & Valstad Eiendomsmegling AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 441407 Tinglyst: 16.04.2021 STATENS KARTVERK
Adresse Kjøpmannsgt 26		
Postnummer 7500	Poststed Stjørdal	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 916470258	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Aksel Hågen Hembre	061171 [redacted]
Egil Johannes Haugsten	220169 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
5035	Stjørdal	226	1		
5035	Stjørdal	225	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	5034	Stjørdal	226	52,55	
			226	56,57	
			226	60,61	
			226	62,63	
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
		[redacted]			

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
2021-04-21	Egil Haugsten

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Veirett fra Festningsveien, langs Ingeniørvegen, og videre på vegen langs Stortjønnvegen fram til parkeringsplass. Veien er ikke vinterbrøytet. Rettighetshaver betaler p.t. kr. 1000 per år per tomt i bruksrettavgift. Reguleres i egen avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

HEURA
13/4-21

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

AKSEL HÅGEN HEMBRE

Aksel Hågen Hembre

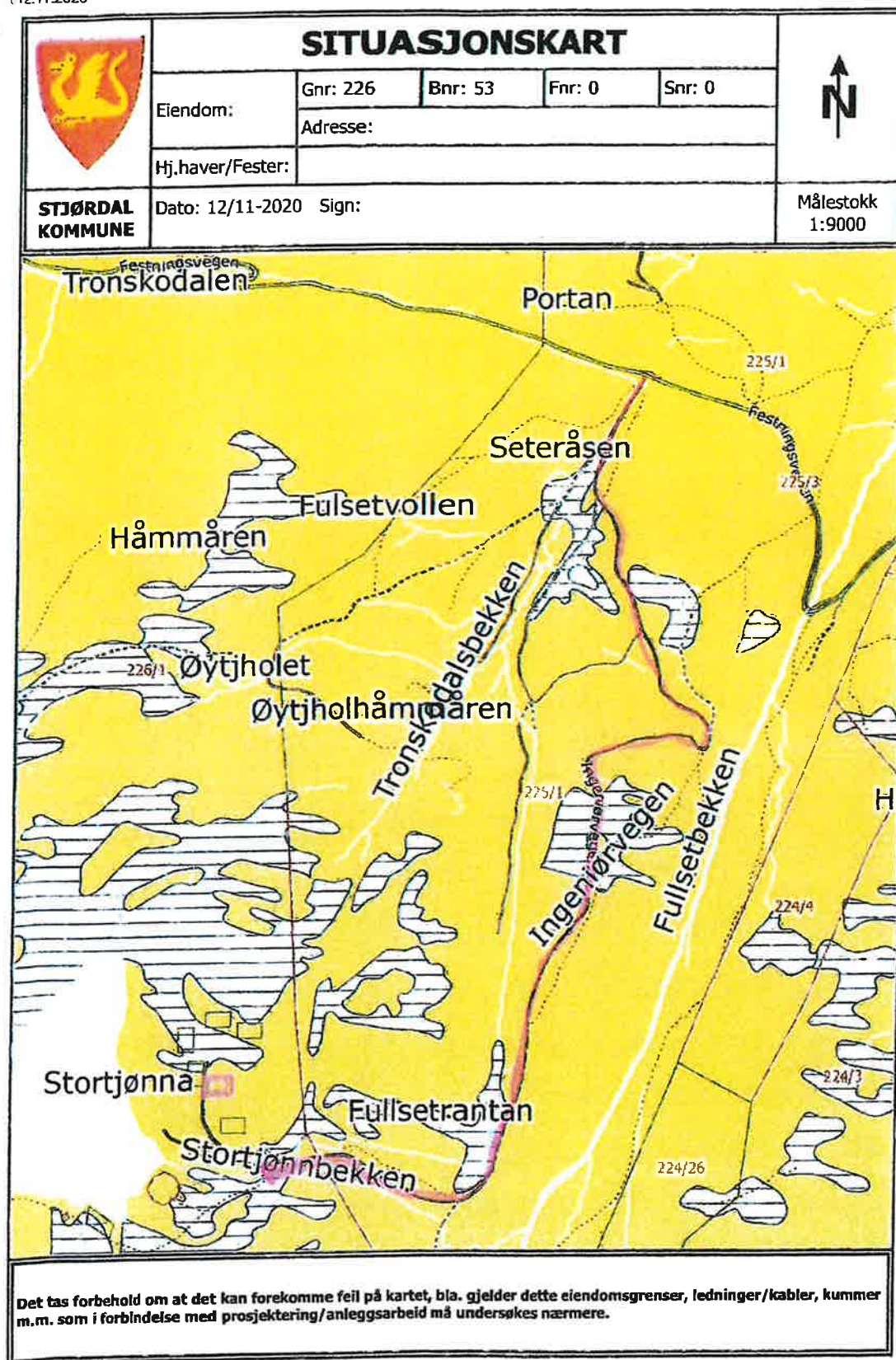
Egil Johannes Håugsten
EGIL JOHANNES HAUGSTEN

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

12.11.2020

Utskrift



AHH E M



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 1714 Gnr. 231 Bnr. 1 Fnr. *huff.* Snr.

Strekkode:



Doknr: 1201689 Tinglyst: 27.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg 6

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-TrøndelagRett kopi bevitnes
Certified Copy16.12.16
A. Skas

Fastsatt ved kongelig resolusjon 16. desember 2016 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62. Fremmet av Klima og miljødepartementet.

§ 1. (formål)

Formålet med naturreservatet er å bevare et variert område med naturskog, gammel, fuktig granskog, boreal regnskog, rike skogtyper, og et rikt arts mangfold med regionalt og nasjonalt sjeldne arter. Med sin variasjon i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser har området særlig betydning for biologisk mangfold.

Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

Formålet omfatter også bevaring av det samiske naturgrunnlaget.

§ 2. (geografisk avgrensning)

Naturreservatet berører følgende gnr/bnr. Stjørdal kommune: 226/1, 231/1, 227/2, 229/4, 351/1.

Naturreservatet dekker et totalareal på 1686 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet desember 2016. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Stjørdal kommune, hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

§ 3. (vernebestemmelser)

I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet.

I naturreservatet gjelder følgende vernebestemmelser:

- Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder, andre varige eller midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, brakker e.l., framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørlegging, uttak, oppfylling eller lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Oppstillingen av tiltak er ikke uttømmende.
- Bruk av naturreservatet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.

§ 4. (generelle unntak fra vernebestemmelsene)

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

- Sanking av bær og matsopp.
- Jakt, fangst og fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
- Felling av store rovdyr i samsvar med gjeldende lovverk.
- Beiting.
- Fjerning av mindre mengder kvist i forbindelse med storviltjakt.
- Oppsetting av midlertidige mobile jakttårn i forbindelse med storviltjakt.
- Vedlikehold av eksisterende bygninger og andre anlegg og innretninger i henhold til tilstand på vernetidspunktet.
- Utsetting av saltsteiner.
- Rydding og vedlikehold av eksisterende stier, dvs. fjerning av greiner og nedfall over stiene, samt vedlikehold av merking.
- Bålbrenning med medbrakt ved.

- k) Skjæring av skohøy, uttak av ris til gammer og uttak av materialer til duodji (tradisjonell samisk husflid) og tradisjonelle samiske bruksgjenstander, herunder uttak av rikuler på bjørk. Bestemmelsene gjelder ikke skjæring eller uttak av plantearter som står på den til enhver tid gjeldende norske rødliste eller uttak av særegne vekstformer som rikuler på andre trær enn bjørk.

§ 5. (regulering av ferdsel)

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

- Motorferdsel til lands og til vanns er forbudt, herunder landing og start med luftfartøy.
- Utenom eksisterende veger og stier vist i forvaltningsplan er bruk av sykkel og hest og kjerre samt riding forbudt.

§ 6. (generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene)

Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøringen.
- Nødvendig uttransport av felt elg, hjort, bjørn og ulv med hest og drag eller med lett beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget.
- Nødvendig bruk av snøscooter på snødekt mark i forbindelse med reindrift. Leiekjørere for reineiere eller reindriftsansvarlig må medbringe skriftlig dokumentasjon for avtale med oppdragsgiver.
- Landing og start med Forsvarets luftfartøy.

§ 7. (spesifiserte dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med øvingsvirksomhet nevnt i § 6 første ledd.
- Nødvendig uttransport av felt elg, hjort, bjørn og ulv med andre kjøretøy enn nevnt i § 6 annet ledd b.
- Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.
- Avgrenset bruk av reservatet for aktiviteter nevnt i § 3 d.
- Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk.
- Nødvendig motorferdsel for transport av ved, utstyr og materiell til hytter bakenfor området.
- Oppføring av gjerder og samleanlegg for beite.
- Nødvendig bruk av lett terrengkjøretøy på barmark ved utøvelse av reindrift.
- Start og landing med helikopter i forbindelse med reindrift.
- Oppføring av gjerder og samleanlegg av midlertidig karakter i forbindelse med reindrift.
- Bruk av reservatet i miljøtilpasset reiselivsvirksomhet etter plan godkjent av forvaltningsmyndigheten.
- Reindriftenes nødvendige uttak av bjørk til brensel og for vedlikehold av lovlig oppsatte reingjerder og annet reindriftsutstyr slik dette er beskrevet i forvaltningsplan.
- Nødvendig motorferdsel ved aktiviteter nevnt i § 4 e, f, g og h og § 7 c, e og g.
- Nødvendig transport på frossen, snødekt mark i forbindelse med skogsdrift av bakenforliggende område.

For reindriften kan det gis flerårige tillatelser som koordineres med og tas inn i distriktsplanen i henhold til reindriftsloven.

§ 8. (generelle dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom

sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. (skjøtsel)

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak or å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 10. (forvaltningsplan)

Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 11. (forvaltningsmyndighet)

Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften. Samiske interesser skal ivaretas i den forvaltningsordning som etableres.

§ 12. (ikrafttredelse)

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bevitnes
Certified Copy

16.12.16 A. Soler

Klima- og miljødepartementet tilrår:

Forskrifter om vern for 18 skogområder i fylkene Nord-Trøndelag, Hedmark, Oppland, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Hordaland fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1 - 18).



Utskrift av møtebok

for Stjørdal bygningsråd

i møte den 2. november 1981

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 327/81.

Søknad fra Anders Hembre om tillatelse til å få føre opp skogshusvære på eiendommen Hembre Østre, gnr. 226, bnr. 1 m.fl.

V e d t a k :

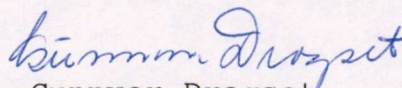
Med bakgrunn i landbruksnemndas næringsmessige vurdering og anbefaling for skogshusvære på eiendommen i sak 105/81, finner bygningsrådet å kunne gi dispensasjon fra generalplanvedtekten og godkjenne oppføring av skogshusvære som omsøkt.

Skogshusværet tillates ikke plassert nærmere vannet enn nåværende husværet som forutsettes sanert senest etter at det nye er tatt i bruk.

Vedtaket vedtatt med 4 mot 1 stemme.

Rett utskrift.

Stjørdal, den 4. november 1981.


Gunnvor Drogset

bem.

Går til: Anders Hembre, 7520 Hegra.



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stortjønna 43, 7520 HEGRA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	194,50 kr
Sum	194,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing fritidsbolig hvert 8. år	1 stk	234.00	1/1	0 %	234,00 kr	234,00 kr
				Sum	234,00 kr	234,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	226	60	0	0

Adresse	Eier
Stortjønna 43, 7520 HEGRA	Hembre Sjur Inge

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☐			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterrenovasjon	☒			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 2105,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 03.06.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Tilsendt faktura for 2. termin 2025 forfaller 20.05.2025

Dato: 03.06.2025

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Uansett hva
livet bringer, er
vi her for deg
som din lokale
partner.

Ta kontakt - **VI E HER FOR DÆ!**

Nylander & Partners, Stjørdal
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL
stjordal@nylander.no
+47 748 04 240

**& NYLANDER
PARTNERS**

Med vår ekspertise innen
megling og banktjenester,
hjelper vi deg med å finne de
beste løsningene for enhver
situasjon.

Selbu Sparebank
Kjøpmannsgt. 33, 7500 STJØRDAL
post@selbusparebank.no
+47 73 81 00 00

 **SELBU**
SPAREBANK