

The image shows a wooden balcony of a cabin at dusk. A fire pit with a fire is in the foreground. The balcony has a wooden railing and a wooden floor. In the background, there is a snowy landscape with mountains and a lake. The sky is colorful with orange and blue hues. The word "aktiv." is written in the top right corner.

aktiv.

Tjønnvollvegen 56, 7590 TYDAL

**Lekker laftet hytte med anneks/
uthus | Gode sol- og utsiktsforhold
| Stor selveiet tomt | Alle fasiliteter
på plass**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Jan Petter Grendal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 87/120 kvm
Tomtstr.: 1017.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 174, bnr. 151
Oppdragsnr.: 1704260004

Din nye fritidseiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer Tjønnvollvegen 56

En meget attraktiv fritidseiendom beliggende i Tjønnvollia. Bygningsmasse består av en flott laftet tømmerhytte oppført i 2010 samt et praktisk anneks oppført i 2013.

Verdt å merke seg:

Usjenert og solrik selveiertomt innerst i feltet
Fantastisk utsikt utover Stugusjøen, dalen og fjellmassivet
Innlagt vann, avløp, strøm samt helårs vei helt frem til eiendommen
Gjennomgående god takhøyde - luftig romfølelse
Totalt 4 soverom og ca. 14 sengeplasser
Vedfyring
Badstue
Laftet tømmerbebyggelse som bærer preg av kvalitetsbevisste løsninger
Flotte uteområder på tomte med 50 kvm terreasse
Umiddelbar nærhet til preparerte ski- og turløyper
Naturskjønt område

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	56
Info Tydal kommune	63
Vedtekter hytteforening	74
Møtereferat årsmøte hytteforening	76
Energiattest	78
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 120 kvm

TBA: 50 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og badstue.

BRA-e: 4 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse.

Anneks/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Stue/soverom og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1017.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig og pent opparbeidet selveiet hyttetomt på hele 1018 kvm. Tomten er flat og opparbeidet med stor gårdsplass og for øvrig naturtomt/grøntareal omkring byggene.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Stugudal innerst i blindvei i populære Tjønnvollvegen. Her er man fritt og usjenert beliggende 677 m.o.h med en praktfull utsikt over dalen og mot Stugusjøen. Man kan også nyte gode solforhold fra morgen til kveld. Endebeliggenhet i feltet sørger for private og rolige omgivelser. Området legger til rette for flotte naturopplevelser i fredelige omgivelser. I Stugudalen kan man oppleve et rikt tilbud på fasiliteter og servicefunksjoner sommer som vinter. Verdt å nevne er blant annet gode jakt- og fiskemuligheter, milevis med preparerte skiløyper hvor man kan gå ut rett ved hytten, flotte forhold for både løping, ridning, sykling, kanopadling, godt bær- og soppterreng, alpinbakke og mye annet. Stugusjøens fine strender innbyr også til badeliv på solrike dager. Stugusjøen, Væktarstua og Stugudal Landhandel ligger i nærheten. Ca. 1 times kjøring til Røros og Funäsdalen. Se <http://www.stugudal.no/>.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bestående av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte

Fritidsbygg oppført i 2010. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av maskinlaftet tømmer. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med torv. Entré- og boddør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og 2-lags glass.

Anneks/uthus

Anneks fra 2013. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av maskinlaftet tømmer. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med torv. Entré- og boddør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Uthus/aneks ble bygget ca 2013 i samme utførelse som hytta

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Bygging av anekks/uthus ble godkjent i Tydal kommune før byggestart

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Areal: BRA-120 m²/ BRA-i 87 m²

BRA-i hovedetasje: 87 m²

BRA-e hovedetasje: 4 m²

Åpent areal: 50 m²

BRA-e (frittstående/tilliggende bygg): 29 m²

Rom:

BRA-i hovedetasje: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og badstue.

BRA-e hovedetasje: Bod.

Åpent areal: Terrasse

BRA-e (frittstående/tilliggende bygg): Bod og stue/soverom.

Standard

Beskrivelse hytte:

Entre: Flislagt gulv med varme. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel.

Gang: Flislagt gulv med varme. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel.

Stue Heltre gulv av furu. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel. Pusset pipe og lukket ildsted.

Kjøkken: Heltre gulv av furu. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel. Innredning: Folierte skrog med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedsenket utslagsvask og ett-greps armatur. Ventilator i overskap. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Nedsenket platetopp.

Soverom(alle): Heltre gulv av furu. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel.

Bad: Flislagt gulv med varme. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Lukket dusjkabinett med integrert garnityr og blandedbatteri. Gulvstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på vegg.

Badstue: Flislagt gulv med varme. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel. Plassbygde benker og badstueovn på vegg. Varmtvannsbereider er plassert under benker.

Bod: Gulv av ubehandlet betong. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel. Sikringsskap på vegg.

Beskrivelse anneks/uthus:

Soverom/stue: Heltre gulv av furu. Vegger av maskinlaftet tømmer. Himling av synlige åser og trepanel.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Eiendommen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Nedløp/beslag (Takvann er ført til bakkeplan med utkast ved grunnmur), malingsslitasje vinduer, utvendig dør (Entré og boddør tar noe i terskel ved åpning/lukking), innvendig dører, overflate bad, ventilasjon og overflater badstu.

Forhold som har fått TG3: Våtrom bad. Badet har en våtsone med vegger av trepanel, det vil si at veggene ikke gjentatt oppfukning av vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men løsningen oppfyller ikke krav til membran og tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder på våtrom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I nyere tid er kjøkken malt i 2024 og vegger innvendig for øvrig i hytta 2025, utført ved egeninnsats.

TV/Internett/Bredbånd

Rørosnett og Strim.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Hytta er utstyrt med Ring Hytta Varm-løsning via Sikom varmestyring. Dette styrer gulvvarme i badstu, bad, gang og vindfang i tillegg til panelovn. Temperaturmåling i kjøkkenet.

Det er ikke registrert avvik på ildsted/skorstein/pipe, men heller ikke foretatt feiing eller kontroll i nyere tid iflg rapport mottatt fra Tydal Kommune.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 13 500 kwh. Forbruk vil variere etter behov.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet). Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 560 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Den kommunale avgiften inkluderer kun feiing/tilsyn av ildsted/skorstein/pipe.

Informasjon om eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på fritidsbolig i Tydal kommune pt.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 862 125 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

I tillegg til oppgitte kostnader må det påregnes kostnader til egen bygg- og innboforsikring, tv/internett, eget strømforbruk, hytterenovasjon (kr. 2 421 for 2026), brøyting/strøing (ca. kr. 5 000,- i året) m.m.

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 500

Velforening

Eiendommen er pliktig tilknyttet Tjønnvollia Hytteforening. Det betales årlig hytteforeningskontingent som inkluderer kostnader til vann/avløp.

Vannavgift

Kr 3 500 for år 2026

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via felles brønn for hytteforeningen. Beløp kr. 3 500,- betales i årlig hytteforeningskontingent og dette inkluderer vann/avløp.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Sameiet

Sameienavn

Hagen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 174, bruksnummer 151 i Tydal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5033/174/151:

10.02.2026 - Dokumentnr: 156335 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Stjørdal AS

Org.nr: 999 079 377

Elektronisk innsendt

22.12.2010 - Dokumentnr: 1013248 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5033 Gnr:174 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 109142 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1665 Gnr:174 Bnr:151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest utstedt 03.02.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp. Det er etablert brønn og pumpehus samt septikkanlegg i regi av hytteforeningen. Kostnader til dette dekkes via den årlige hytteforeningskontingenten. Kostnader til vedlikehold samt brøyting/strøing av vei må påregnes iflg selger ca. kr. 5 000,- per år avhengig av snømengde/behov.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert og godkjent utnyttet til fritidsformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

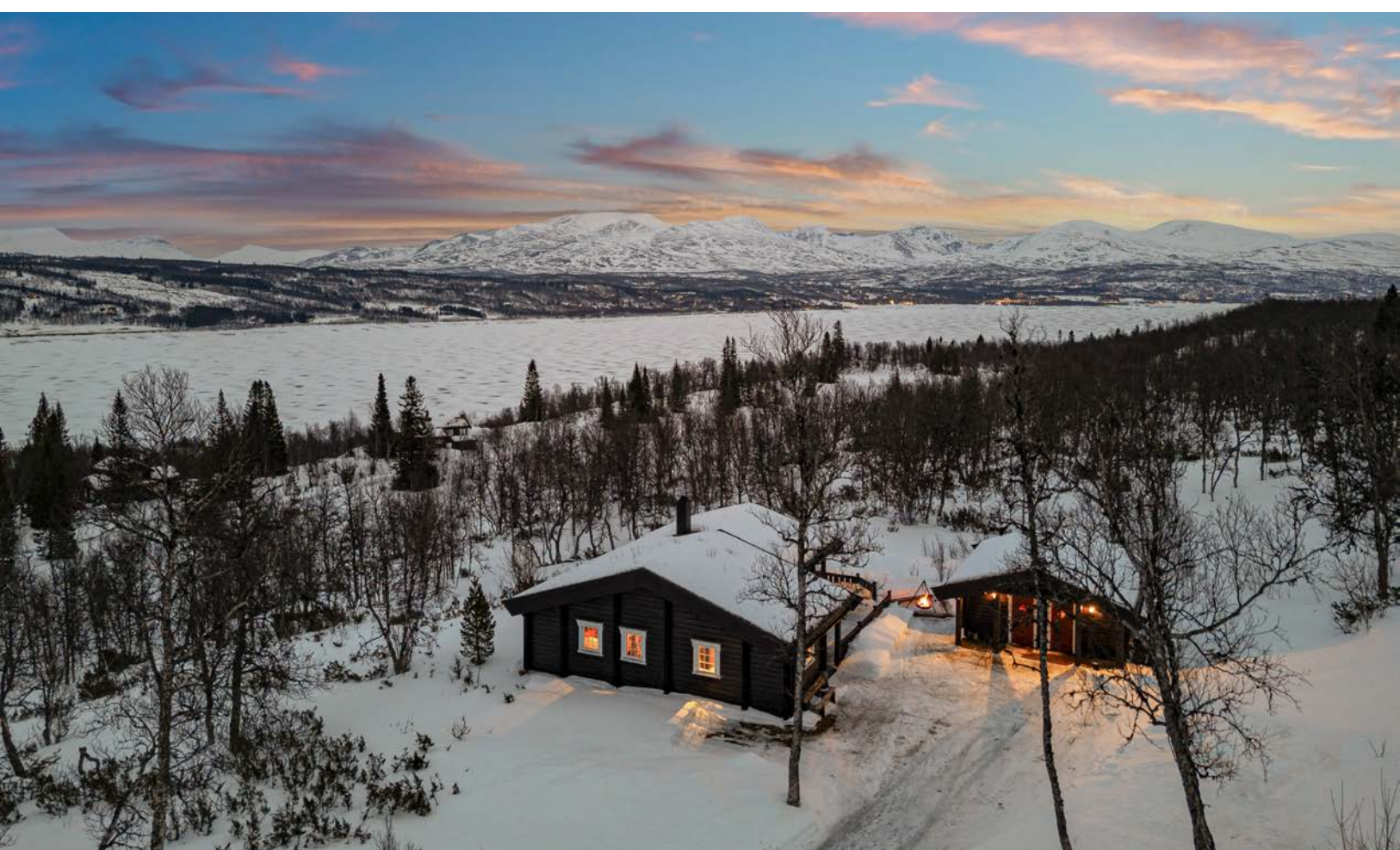
Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

25.03.2026











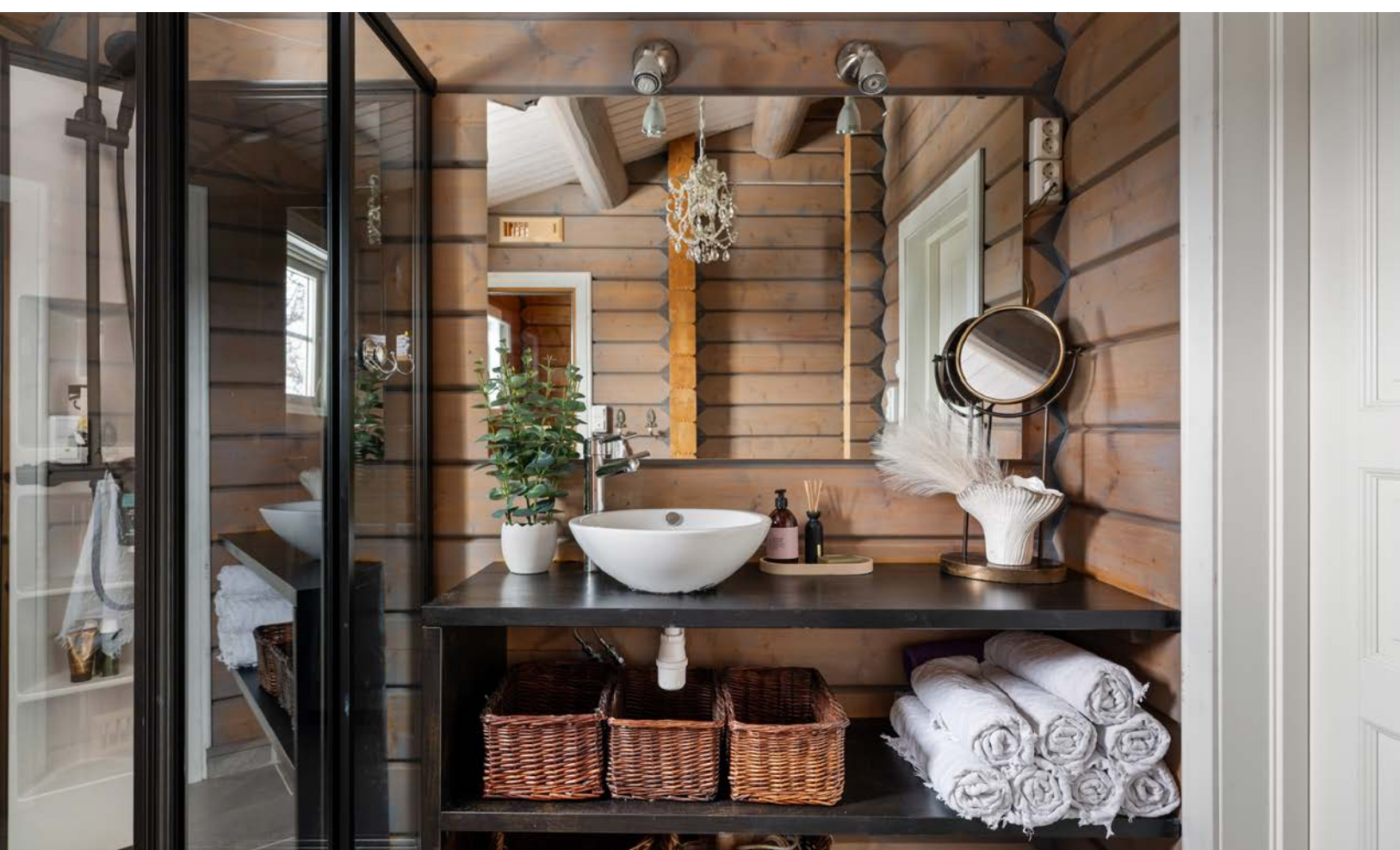














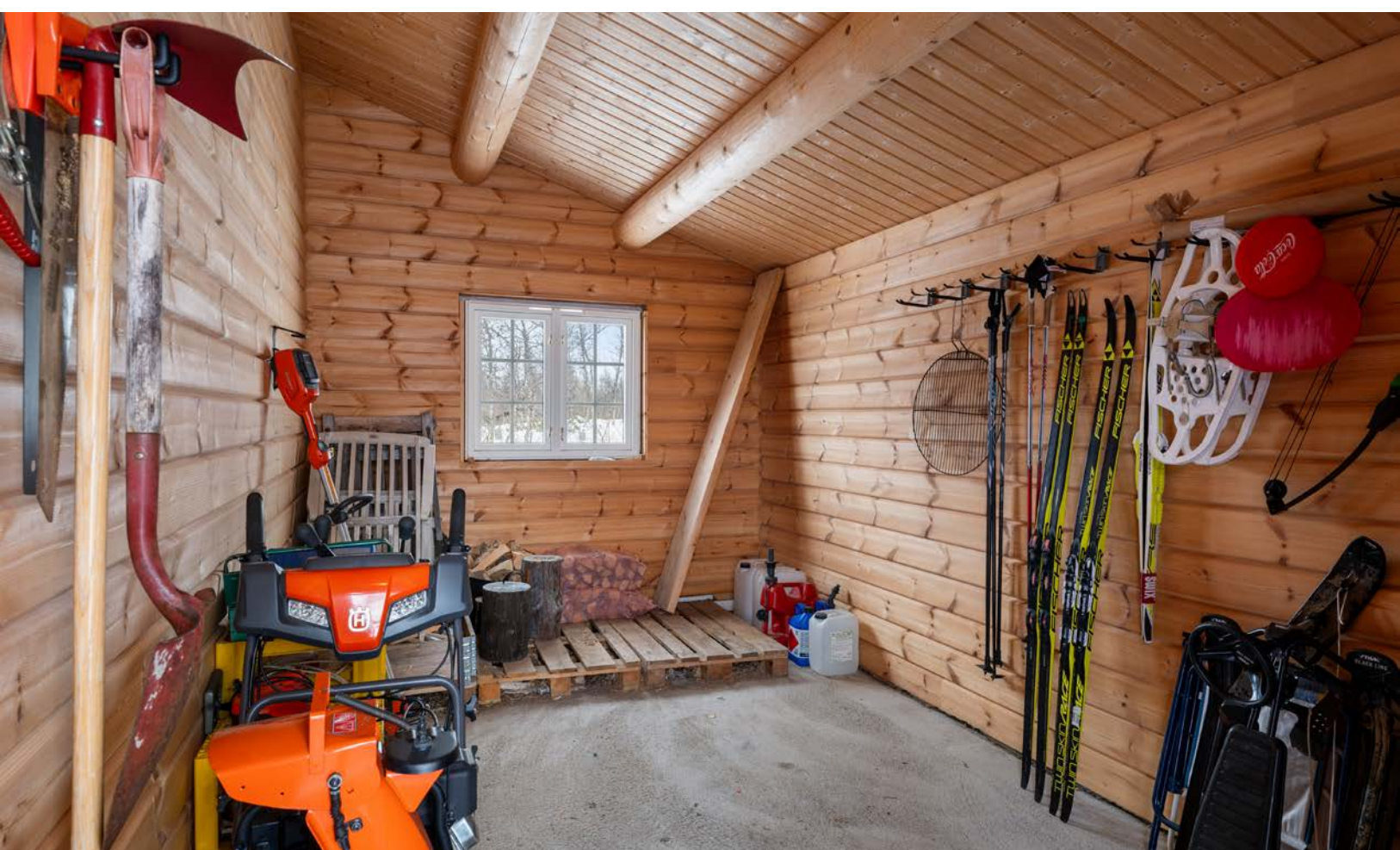












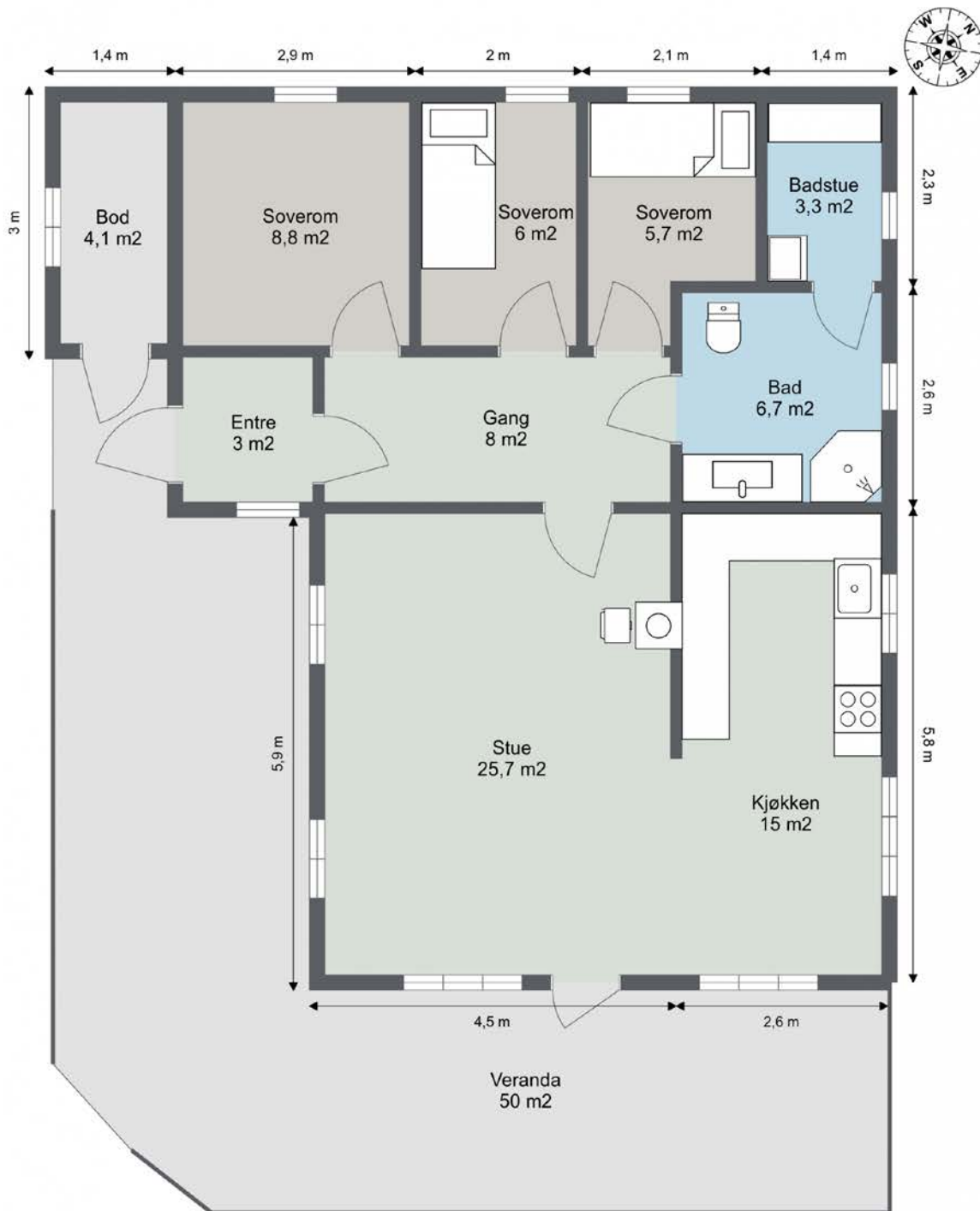






Vedlegg

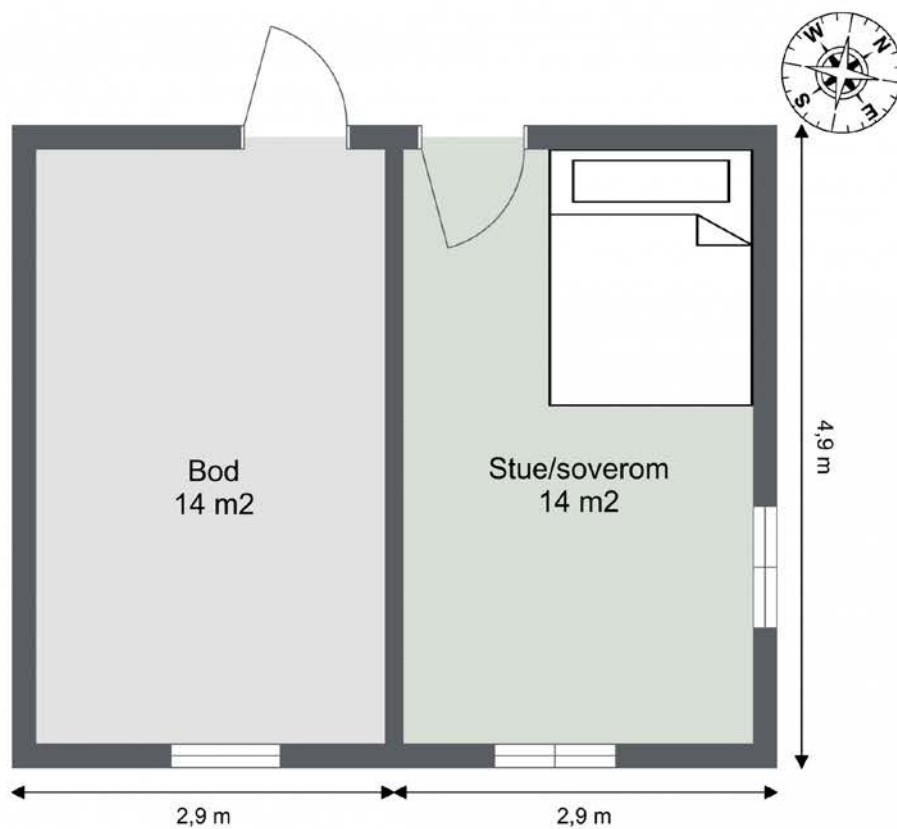
Tjønnavollvegen 56 Hovedetasje



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

Tjønnvollvegen 56

Anneks



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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tjønnvollvegen 56 , 7590 TYDAL

 TYDAL kommune

 gnr. 174, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22258-1086

Referansenummer: CY8799

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst AS

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

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv.
Belag, renner og nedløp av plastbelagt metall.
Yttervegger av maskinlaftet tømmer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hoved- og boddør med glassfelt, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda og terrasser på terreng og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger av synlig tømmer.
Innvendige himling av synlige dragere og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har pusset og malt elementpipe og lukket ildsted på stue.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene av synlig tømmer og sokkelflis. Innvendige himling av synlige dragere og trepanel.
Flislagt gulv med varme.
Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran.
Rommet har innredning med overliggende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstue med flislagt gulv og synlig tømmer på vegger. Innvendige himling av synlige dragere og trepanel. Rommet har plassbygde benker og vegghegt badstueovn. Ventilering via åpne ventiler på vegg mot baderom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler og stedvis mekanisk avtrekk.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra byggeår, plassert under sittebenk i badstue.

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong.
Utvendige avløpsrør tilkoblet felles avløpsanlegg med septiktank.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet felles brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 31.08.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

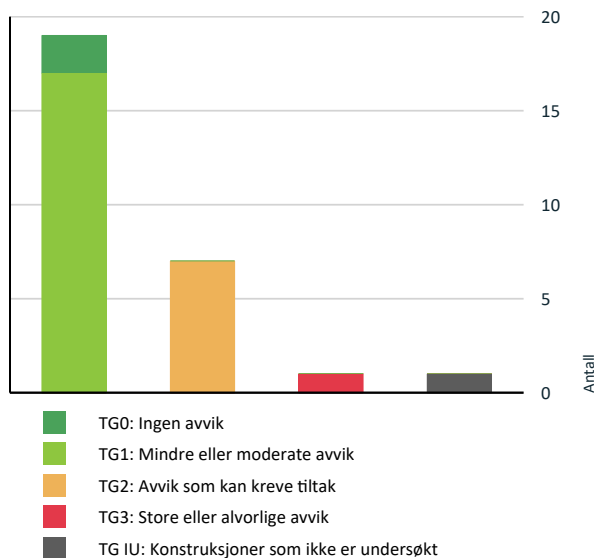
Garasje

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 04.02.2011 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

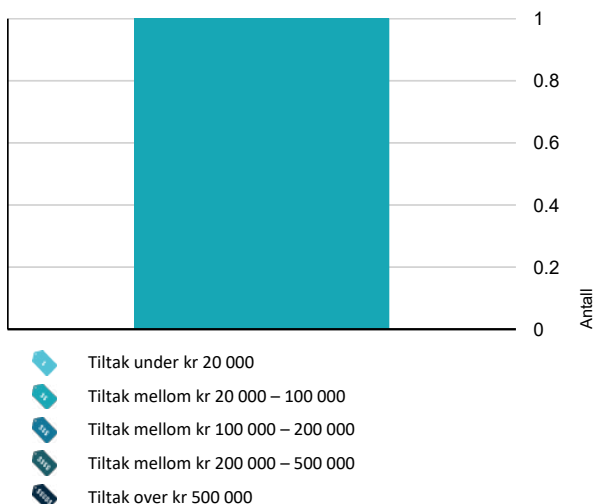
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Badet har en våtsone med vegger av trepanel, det vil si at veggene ikke gjentatt oppfukning av vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men løsningen oppfyller ikke krav til membran og tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. På bakgrunn av dette settes TG 3 i henhold til gjeldende krav til tettesjikt på våtrom på oppføringstidspunkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Takvann er ført til bakkeplan med utkast ved grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det bemerkes malingsslitasje i omramming på enkelte vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entré og boddør tar noe i terskel ved åpning/lukking.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Spesialrom > Hovedetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes fukt og svelleskader i vindusforing samt svertesopp i vindu. Forholdet indikerer at ventilasjon ikke er tilfredstillende. Det gjøres oppmerksom på at vindusforing av av MDF som ikke egner seg i fuktige miljø.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med torv. På grunn av snødekte flater er tekningen kun vurdert ut ifra alder og antatte levetider.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Belag, renner og nedløp av plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvann er ført til bakkeplan med utkast ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Forholdet påfører grunnmur unødvendig fuktpåkjenning og kan på sikt påvirke konstruksjonen. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av maskinlftet tømmer. Det bemerkes noe overflateslitasje og tiltak er anbefalt på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det bemerkes malingsslitasje i omramming på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak i form av overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved- og boddør med glassfelt, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Entré og boddør tar noe i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasser på terreng og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger av synlig tømmer. Innvendige himling av synlige dragere og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue og gang er målt til 3 mm og 10 mm. Det er ikke registrert avvik utover toleransekrav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pusset og malt elementpipe og lukket ildsted på stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene av synlig tømmer og sokkelflis. Innvendige himling av synlige dragere og trepanel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme. Fall mot sluk er målt 0 mm og gulver er stort sett flatt. Det er ikke tett terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Badet har en våtsone med vegger av trepanel, det vil si at veggene ikke gjentatt oppfukning av vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men løsningen oppfyller ikke krav til membran og tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. På bakgrunn av dette settes TG 3 i henhold til gjeldende krav til tettesjikt på våtrom på oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

På grunn av våtrommets utforming er bruken av rommet begrenset, og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Det gjøres oppmerksom på at forholdet kan utbedres ved etablering av tettesjikt på vegger som for eksempel våtromsplater. Kostnadsestimat er valgt med montering av våtromsplater som utgangspunkt og tar ikke høyde for oppgraderinger eller valg av dyrere løsninger som smøremembran og flis på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med overliggende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner og vegger av tømmer. På grunn av kjøkkeninnredning er heller ikke piggmåling gjennomført. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet. Tilstanden vurderes som TG0, men det må bemerkes at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om tilstand i lukkede konstruksjoner. Feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å være i bruksmessig god stand uten avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv og synlig tømmer på vegger. Innvendige himling av synlige dragere og trepanel. Rommet har plassbygde benker og vegghengt badstueovn. Ventilering via åpne ventiler på vegg mot baderom. Badstueovn er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes fukt og svelleskader i vindusforing samt svertesopp i vindu. Forholdet indikerer at ventilasjon ikke er tilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at vindusforing av av MDF som ikke egner seg i fuktige miljø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales installasjon av eget avtrekk på rommet og utskifting av utføring kan bli nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler og stedvis mekanisk avtrekk.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra byggeår, plassert under sittebenk i badstue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevere, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene i området er ukjente.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør fra byggeår er tilkoblet felles avløpsanlegg med septiktank tilhørende hytteforeningen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet felles brønn tilhørende hytteforeningen. Utvendig vann- og avløp er fra 2010.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg med felles septiktank. Disse installasjonene ligger utenfor bygningssakkyndiges kontrollområde og er derfor ikke vurdert. Ny eier bør undersøke nærmere tilstand, vedlikehold og eventuelle fremtidige kostnader knyttet til anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

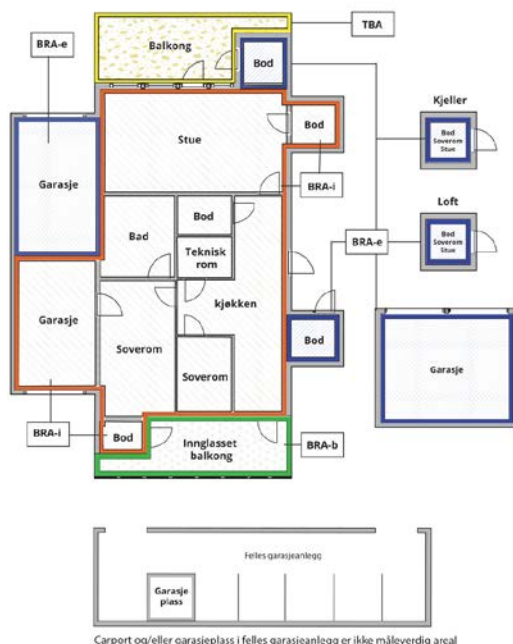
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	87	4		91	50
SUM	87	4			50
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, badstue	Bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 31.08.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/soverom, bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 04.02.2011 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5033 TYDAL	174	151		0	1017.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tjønnvollvegen 56

Hjemmelshaver

Bjørnevik Jan Petter Grendal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i etablert hyttefelt i Tydal kommune.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn i regi av hytteforening.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplass og anneks. Eiendom består ellers av naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Opphold og lagring.

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Finnes ikke		Nei
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Petter Grendal Bjørnevik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tjønnvollvegen 56

7590 Tydal

5033-174/151/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Uthus/aneks ble bygget ca 2013 i samme utførelse som hytta

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bygging av aneks/uthus ble godkjent i Tydal kommune før byggestart

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



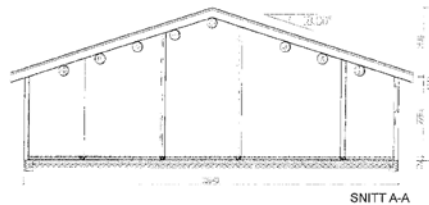
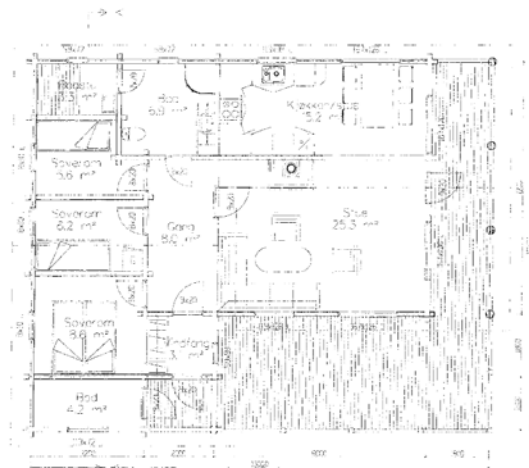
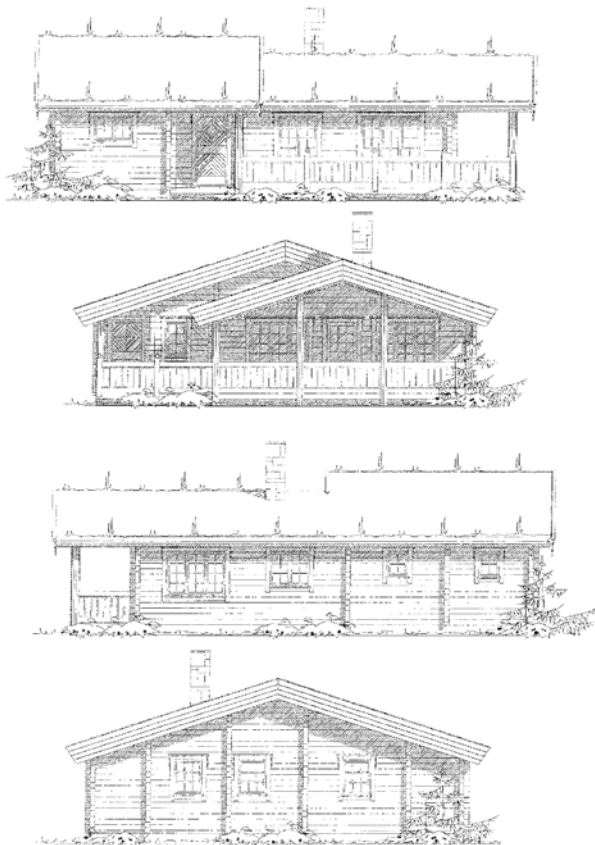
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

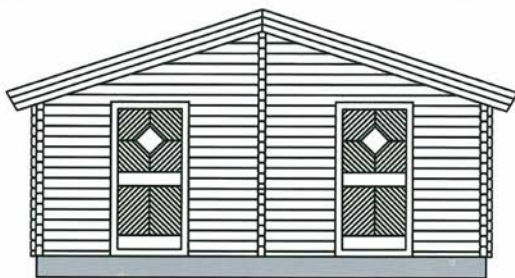
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



BEBYGD AREAL: 114.1 m²
 BRUKSAREAL: 101.2 m²

Kjeldstad
 Sagbruk & Hotell AS

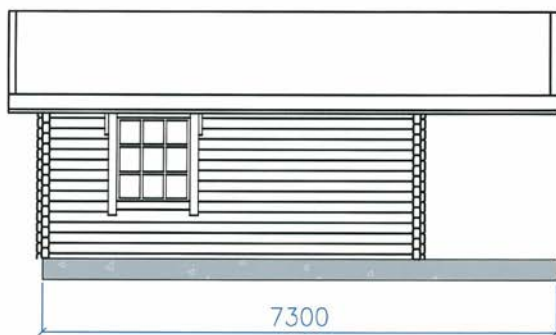
Prosjekt:	Storå A	Dato:	31.03.2008
Byggesett:		RS:	
Byggesett:		Byggesett:	Storå
Byggesett:		Byggesett:	503
Byggesett:		Byggesett:	



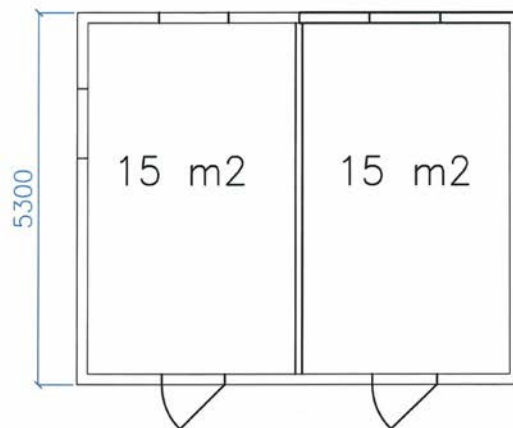
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE ØST



REV./ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	UKJENT	MALESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Jan Petter Bjernevik	TEGNET DATO:	04.02.2011
ADRESSE:	Hegra	TEGNET AV:	Ole Sivert
TEGN. INNH:	UTHUS	UNDERSKRIFT:	
Ole Sivert Din adresse Din telefon, din e-post, ditt organisasjonsnr.		TEGNINGENS NUMMER:	REV.
		00-001	

Kjeldstad Hytter AS

Delegert vedtak

7580 SELBU

Att. Renate Saur

Deres ref.

Vår ref.
2009/1245-5 5734/2010

Saksbehandler
Grete Sandvik Græsli
Tlf. 73 815925

Dato
03.12.2010

174/151 Melding om delegert vedtak - ferdigattest for fritidsbolig - eiendommen Tjønnvoldlia tomt 7

Saken er behandlet med vedtaksnr. 271/10 etter myndighet delegert fra utvalg for areal, miljø og teknikk.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver	Einar Bjørnevik		
Byggested	Tjønnvoldlia tomt 7		
Eiendom	Fritidseiendom	Gnr./bnr.	174/151
Arbeidets art	Nybygg	Bruksareal	101 m ²
Bygningstype	Fritidsbolig	Bebygd areal	

Ansvarlig søker:

- Kjeldstad Hytter AS

Ansvarlig kontrollerende for bygningsmessige arbeider inkl. grunn- og betongarbeider:

- Kjeldstad Hytter AS

Ansvarlig kontrollerende for sanitæranlegg:

- O. Trondseth Rør- og Møbelforretning AS

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet.

Det er innsendt kontrollerklæring for utførelsen fra de foretak som er gitt kontrollansvar for utførelse i byggesaken. Det er ingen merknader om mangler ved bygget.

Vedtak:

Under henvisning til Plan- og bygningslovens § 21-10, utstedes det ferdigattest for ovennevnte bygg.

Postadresse TYDAL7590N-7590 TYDAL	E-post adresse postmottak@tydal.kommune.no Nettadresse www.tydal.kommune.no	Telefon (00 47) 73815900 Telefaks (00 47) 73815990	Bank 4285.07.04443 Org.nr. NO 864 983 472 MVA
---	--	---	--

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt godkjenning.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningsloven § 28-32. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at dette brev er mottatt (se vedlagte orientering om klageadgang).

Med hilsen

Knut Selboe
fagsjef

Grete Sandvik Græsli
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Orientering om klagerett

Kopi:

Einar Bjørnevik
O.Trondseth Rør og Møbel AS

7520
7580

HEGRA
SELBU

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr.7	Beregnet areal	1017.6
Etablert dato	22.12.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	174/151
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	10.09.2010	2010/486	Tinglyst	174/2 (-1017,6), 174/151 (1017,6)
Oppmålingsforr.	17.12.2010		28.12.2010	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6980573.18	642914.37		Ja	1017.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNEVIK JAN PETTER GRENDAL F200874*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Mellomriksveien 4532 7530 MERÅKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tjønnvollvegen 56

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7590 TYDAL	Kirkesogn	09080302 Tydal
Grunnkrets	101 Stugudal	Tettsted	
Valgkrets	1 Tydal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300209536		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	03.12.2010
2	300209549		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	31.12.2015

1: Bygning 300209536: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 03.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	90
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.12.2009	21.03.2011	
Ferdigattest	03.12.2010	02.12.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tjønnvollvegen 56	H0101	174/151	101	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	90	90	0	0	0

2: Bygning 300209549: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 31.12.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	33
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	21.03.2011	21.03.2011	
Tatt i bruk	31.12.2015	09.02.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	174/151	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	27	27	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Eiendomskart for eiendom 5033 - 174/151//



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.

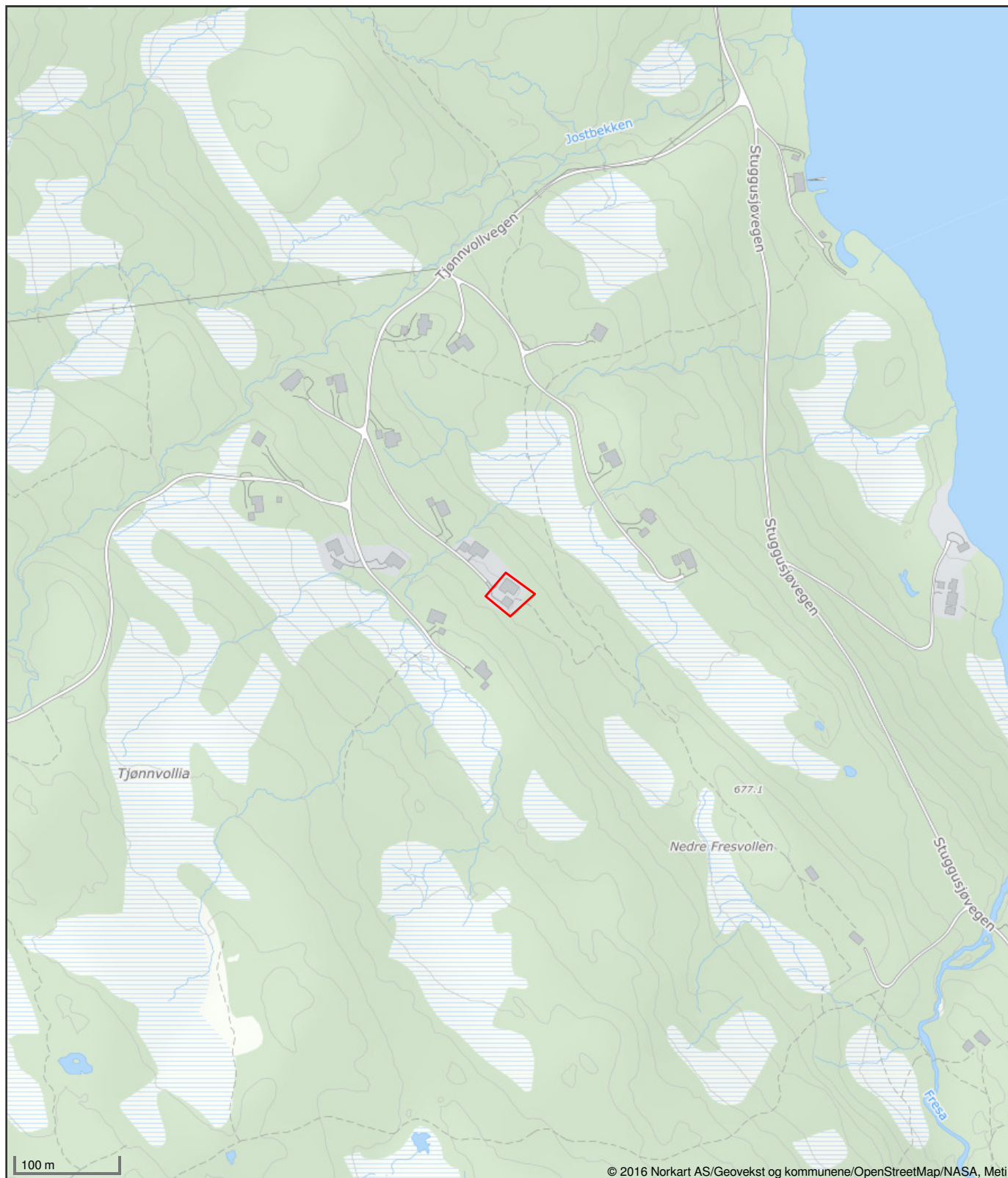
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 017,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6980573,18	Øst	642914,37
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6980575,51	642938,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,41	
2	6980553,01	642915,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,36	
3	6980571,43	642891,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,25	
4	6980595,56	642909,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,15	



Oversiktskart for eiendom 5033 - 174/151//



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.



Tydal kommune

Adresse: Tydalsvegen 125, 7590 Tydal

Telefon: 73 81 59 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tydal kommune

Kommunenr.	5033	Gårdsnr.	174	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 371444212

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 300209536

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Tjønnvollvegen 56, 7590 TYDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 371444212

BruksenhetId	371444214	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300209549	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 371444214.

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.

VEDTEKTER

TJØNNVOLLIA HYTTEFORENING

Vedtatt: 18.10.10

Sist endret:

§ 1. NAVN OG STATUS

Navnet er Tjønnvollia Hytteforening.

Foreningen har til formål å fremme felles interesser for medlemmene i deres egenskap av hytteeiere i Tjønnvollia, Tydal kommune.

§ 2. MEDLEMSKAP

Hytteforeningens medlemmer består av hytteeiere i Tjønnvollia. Det regnes ett medlemskap pr. hytte. Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen av hytteeierne.

§ 3. FORMAL

Hytteforeningens formål er å drifte foreningens vann- og kloakkanlegg, samt å fremme felles interesser for medlemmene gjennom:

- a) dialog og samarbeid med grunneier i bl.a. veivedlikehold
- b) samarbeide med organisasjoner med sammenfallende interesser.

§ 4. LEDELSE OG DRIFT

Årsmøtet er øverste ledelse av hytteeierforeningen med et styre bestående av 3 personer som står for daglig drift etter vedtak gjort av årsmøtet eller de fullmakter årsmøtet gir.

§ 5. ÅRSMØTET

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned og fortrinnsvis på påskeaften. Innkalling skjer ved kunngjøring gjennom e-post til hytteeierforeningens medlemmer og ved kunngjøring på hytteeierforeningens hjemmeside på internett med minst 3 ukers varsel. Dagsorden skal være i henhold til vedtektene, styrets forslag til saksliste, beretning for perioden, regnskap, budsjett- og kontingentforslag. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet bør tilstrebes sendt styret skriftlig senest 14 dager før årsmøtet. Avstemming kan skje ved skriftlig forhåndsstemming. Hver hytte har 1 stemme.

Dagsordenen på ordinært årsmøte omfatter:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder og referent.
3. Styrets årsberetning.
4. Regnskap.
5. Styrets forslag.
6. Innkomne forslag/eventuelt.
7. Fastsetting av kontingent for kommende år.
8. Budsjettforslag for kommende år.
9. Valg.

§ 6. STYRET

Hytteforeningen ledes av et styre på 3 medlemmer som består av leder, sekretær og kasserer.

Styret kan nedsette utvalg eller knytte til seg kontaktpersoner etter behov.

Hytteforeningen forpliktes ved leder og ett styremedlems underskrift.

Styrevedtak fattes ved vanlig flertall. For å være beslutningsdyktig må 2 være til stede. Medhør på telefon regnes som til stede. Er kun to til stede, må vedtaket være enstemmig.

Styret fører referat over sine møter.

§ 7. VALG

Følgende velges:

Leder

Kasserer

Sekretær

Leder velges for 2 år. Kasserer og sekretær velges for 2 år. Leder er på valg i partallsår. Kasserer og sekretær er på valg i oddetallsår.

Valg foregår ved håndsopprekning med mindre vanlig flertall krever skriftlig valg. Styret foreslår kandidater til styrevervene. Ved votering teller stemmer fra tilstedeværende med en stemme pr. hytte. Forhåndsstemme godkjennes dersom den leveres skriftlig.

Alle avstemninger avgjøres ved vanlig flertall (se dog §§ 9 og 11). Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 8. ØKONOMI

Hytteforeningens økonomi er basert på en årlig hyttekontingent. Kontingenten skal dekke strømforbruket til vann og kloakkanlegget, samt årlig tømming av septiktanken. I tillegg er det ønskelig at hytteforeningen har litt i reserve i tilfelle uforutsette utgifter. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Forfallsdato for kontingentinnbetaling er 20. juni.

Nye hytteeiere betaler den årlige hyttekontingenten fra den måneden det gjøres ferdigbefaring. Dvs. at kontingenten deles på 12 og at det betales fra og med måneden det gjøres ferdigbefaring.

Styret utarbeider årlig budsjettforslag basert på forventet kontingentinnfang. Hytteforeningens årsregnskap avsluttes 31. desember.

§ 9. VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til vedtektsendringer fremsettes skriftlig for årsmøtet - jfr. § 5. Vedtektsendring må ha 2/3 flertall.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det, eller når 2/3 av hytteforeningens medlemmer skriftlig forlanger det. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kunngjøres i e-post til hytteforeningens medlemmer samt kunngjøring på hytteforeningens hjemmeside på internett sammen med dagsorden med minst 14 dagers varsel.

Kun de saker som er oppført på møtets dagsorden kan behandles.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling.
2. Valg av dirigent og referent.
3. Saker.

§ 11. OPPLØSNING

Eventuelt forslag om oppløsning av foreningen fremsettes skriftlig før årsmøtet. Beslutning krever 3/4 flertall. Blir forslaget vedtatt, kreves ekstraordinært årsmøte etter en måned, med fornyet behandling. Blir oppløsning endelig vedtatt, fordeles hytteforeningens midler på medlemmene med lik del på den enkelte hytte/medlem.

Møtereferat fra årsmøte i Tjønnavollia Hytteforening

Tid: 7. juni, kl. 15.00 - 16.30

Sted: Vinterhagen hos Tori og Einar Aas

Til stede: Tori og Einar Aas (125), Trude Garberg og Arild Aas (72), Audhild Moen Thune (55), Øystein Olsen (54), Unni og John Sirum (52), Unni Røkke og Gisle Bakkan (51), Svein Ola Granås (68), Marion Rambergshaug og John Vale (34), Håvard, Kleven (67), Unni Nordgaard og Tore Sjømæling (36), Kari Valstad (50), Ann-Kristin Alfsnes Hagen og Jarl Børre Hagen (40), Trine Lill Johansen (66).

Det ble ikke meldt inn saker til pk. 7 **Eventuelt** i forkant av årsmøtet.

Saksliste:

1. **Valg av møteleder:** Jarl Børre Hagen.
2. **Godkjenning av innkalling og dagsorden** ble vedtatt uten kommentarer.
3. **Styrets årsberetning:** Det er ikke avholdt styremøte i sesongen 2024/2025.

4. Regnskap 2025:

Se vedlegg 1.

Kontingenten økes ikke i år. Det betyr at vi betaler NOK 3 500.- (obligatorisk) og NOK 500.- (valgfritt) til Stuggusjøen Fjell for 2025/2026. Betalingsfrister administreres av kasserer.

5. Valg: Det ble lest fra foreningens statuetter.

- 5.1 Leder: Jarl Børre Hagen ble valgt for 2 år.
- 5.2 Kasserer: John Sirum ble valgt for 2 år.
- 5.3 Sekretær: Trine Lill Johansen ble valgt for 2 år.
- 5.4 Valgkomiteen: Trude Garberg Aas og Audhild Moen Thune ble valgt for 5 år.

6. Eventuelt

- 6.1 Rengjøring av vanntank 2025. Årsmøtet besluttet at det avholdes dugnad søndag 7.9. Følgende personer har meldt seg: Håvard Kleven, Arild Aas, Jarl Børre Hagen og Per Steinar Valstad. Vi oppfordrer samtidig flere til å stille opp for oppsetting av brøytepinner samme dag.
- 6.2 Isolering av pumpehus 2025. Det er vurdert at det ikke lenger er behov for isolering, da ovnen nå er justert/reparert og for å minimere kostnader for 2025/2026.
- 6.3 Administratorrollen i Tjønnavollia Hytteforening sin Facebookside overføres til sekretærrollen. Sekretæren tar kontakt med nåværende administrator for overføring av tilgang.
- 6.4 Det er gått til anskaffelse av ny vannpumpe i beredskapshensyn. Denne ligger på fjernlager.
- 6.5 Dugnad på utsetting av brøytestikker: Søndag 7.9.25. Leder varsler om dette på Facebook-siden vår.
- 6.6 Ny brøyteavtale er sendt til Arild Aas for signering.

- 6.7 Feltet har nå 2 pumper, slik at kapasiteten totalt er økt. Dette også for å sikre stabil leveranse av vann. Ny pumpe har en større (vertikal) rekkevidde ned til 105 meter og vil da fint håndtere konsekvens av nedtapping av Stuggusjøen.
- 6.8 Det er klart at det etableres 8 nye hytter i hyttefeltet. Pr nå er en av tomtene solgt.
- 6.9 Årsmøtet beslutter å rette seg etter feltets statuetter. Det betyr at årsmøtet igjen blir arrangert i påskeuka. Neste årsmøte er berammet til **påskeaften klokken 11.00**. Sted: Hos Trude Garberg Aas og Arild Aas. Vertskapet bestemmer selv om det skal arrangeres quiz.

Avslutningsvis benytter vi anledningen til å takke Tori og Einar for vertskapet med varme, vafler og kaffe, da været ikke ville være på vår side pinseaften.

Samtidig takker vi Tore Sjørmøling, Unni Røkke og Svein Ola Granås for langvarige verv i hytteforeningen.

Styret

Vedlegg 1: Regnskap for 2024



Adresse

Tjønnvollvegen 56, 7590 TYDAL

Dato for energimerking

15.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270706

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300209536

Gårdsnummer

174

Bruksnummer

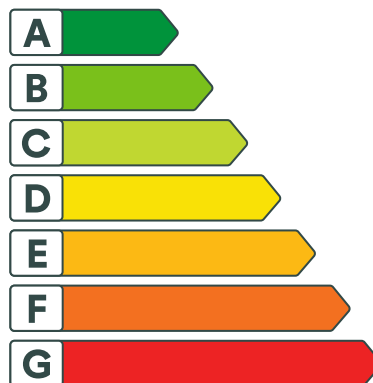
151

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

158,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

211,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 400 kWh

Nabolagsprofil

Tjønnvollvegen 56

Høyde over havet

677 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 38 min	🚗
✈ Røros lufthavn	59 min	🚗
🚍 Viken Linje 535	8 min	🚗
	4.3 km	
🚍 Væktarstua Linje 430, 535	10 min	🚗
	6.7 km	

Avstand til byer

Røros	57 min	🚗
Stjørdalshalsen	1 t 43 min	🚗
Trondheim	2 t 8 min	🚗

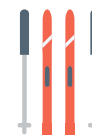
Ladepunkt for el-bil

🚗 Væktarstua	10 min	🚗
🚗 Joker Stugudal	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 61 m
- 144 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tydal Skisenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

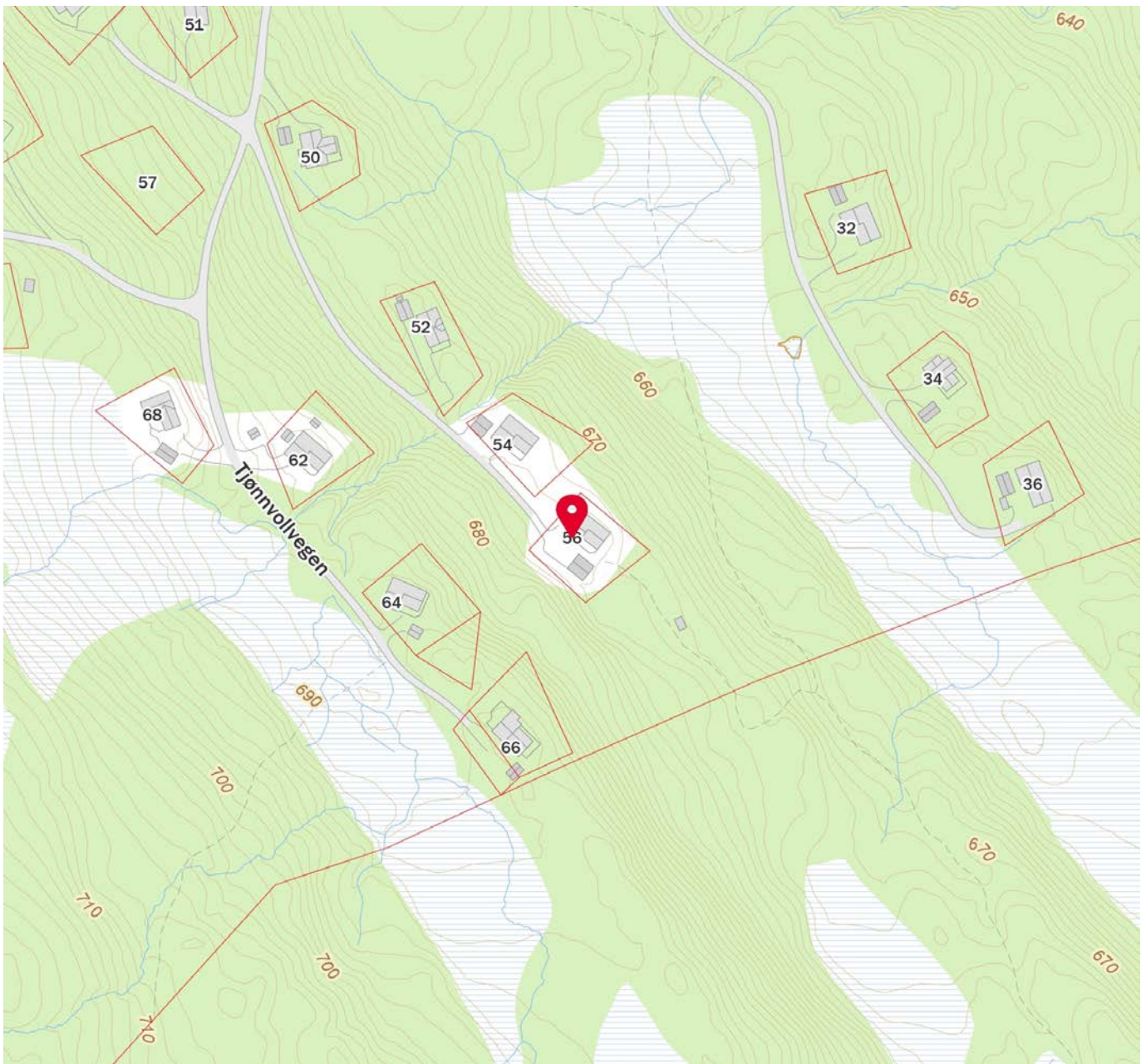
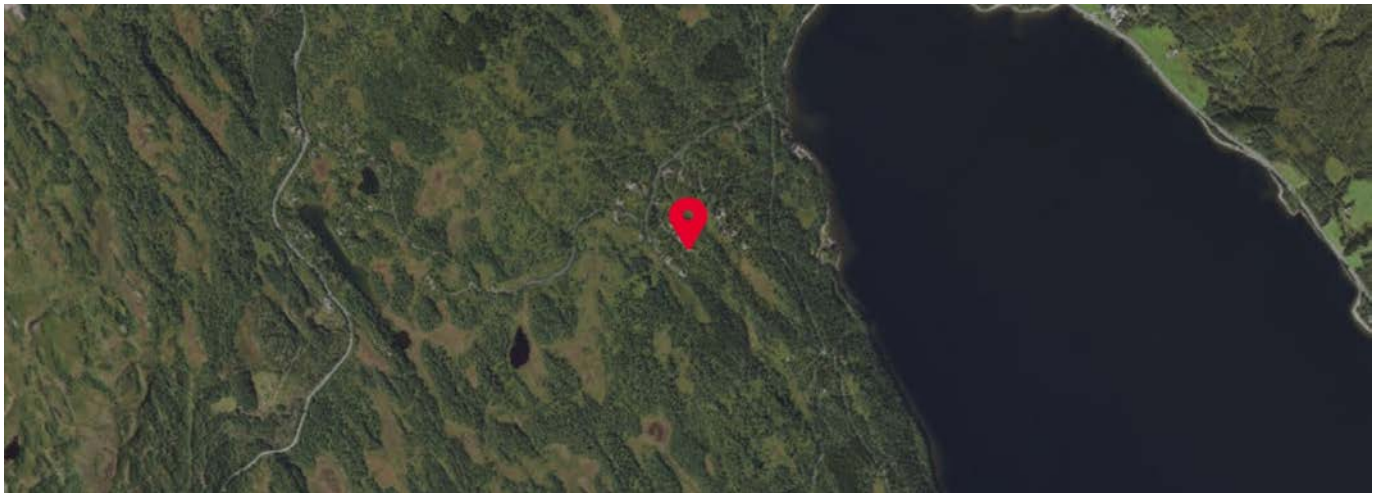
Dyrhaug Ridesenter	11 min	🚗
Nesjø Båtuleie	39 min	🚗

Sport

⚽ Bekkesletta grasbane	10 min	🚗
Fotball	5.7 km	
⚽ Tydal barne- og ungdomsskole - ball...	27 min	🚗
Ballspill	27.2 km	

Dagligvare

Joker Stugudal	11 min	🚗
Søndagsåpent	7.3 km	
Nærbutikken Stugudal	11 min	🚗





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tjønnavollvegen 56
7590 TYDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre