



aktiv.

Mårråkvollveien 91, 7530 MERÅKER

**Velholdt hytte med idyllisk
beliggenhet i Fersdalen | Bilvei
helt frem | Umiddelbar nærhet til
oppkjørte skiløyper.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Henning Møller Haarberg

Mobil 942 36 397

E-post henning.haarberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 1 743 850,-
Selger: Kjell Helge Aasvold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 66/94 kvm
Tomtstr.: 999.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 232
Oppdragsnr.: 1704250054

Mårråkvollveien 91, en velholdt hytte med idyllisk beliggenhet i Fersdalen.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henning Haarberg har gleden av å presentere denne flotte fritidsboligen i Fersdalen. Mårråkvollveien 91 ligger i et naturskjønt område med vestvendt beliggenhet og god utsikt over Feren. Hytta ble oppført i 1995 og bærer preg av å være godt vedlikeholdt!

Verdt å merke seg:

- Stor terrasse på 63,3 kvm med gode solforhold.
- 2 soverom i hytta
- Hems
- Anneks med 3 soveplasser.
- Vinduer og dører fra 2020.
- Uthus med utedo og lagringsplass.
- Gode solforhold.
- Et område som er egnet til helårsbruk.
- Umiddelbar nærhet til turterreng sommer som vinter.
- Oppkjørte skiløyper rett ved hytta som strekker seg helt til Grova skisenter.
- Kort vei til Feren med strand og bademuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	121
Andre vedlegg	123
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 94 m²

GUA: 73 m²- Areal med lav himlingshøyde (for eksempel slåtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. I dette tilfellet er ALH: 7 m² (hems)

TBA: 63.2 m²

Bruksareal

BRA-i: 66 m² Vindfang, bod, gang, 2 soverom, vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e: 28 m² Uthus og anneks

TBA

63.2 m² Terrasse

Tomtetype og størrelse

Eiet tomt på 999.3 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig selveiet hyttetomt delvis opparbeidet med planert og gruset parkeringsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde med flotte turområder i umiddelbar nærhet sommer som vinter, med kort vei til oppkjørte skiløyper og kort avstand til Grova skisenter. Hytta har en vestvendt beliggenhet ovenfor Feren, som byr på muligheter for båt og fiske og hvor det også er mulig å ha sitte- og oppholdsplass ved vannet. Det er heller ikke langt til Fagerlia alpinsenter i Meråker eller Storlien alpinsenter, Rypetoppen Adventurepark er også en populær plass på sommerstid.

Avstander:

Meråker sentrum - 18 km.

Storlien - 35 km.

Stjørdal - 66 km.

Trondheim - 99 km.

Adkomst

Se kartskisse på høyre side i annonsen på finn.no og i salgsoppgaven. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bestående av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på støpte pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med stående kledning. Saltakkkonstruksjon teknet med profilerte stålplater. Vinduer med 2-lags glass. Hytta har solcelleanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Innhold

Eiendommen er bestående av hytte, anneks og uthus og inneholder:

Hytta: Vindfang, bod, gang, 2 soverom, vaskerom og stue/kjøkken

Anneks: Oppholdsrom samt kjøkkenkrok.

Uthus: Boder og utedo.

Standard

Standard innvendige overflater:

Hytta:

Vindfang: Tregulv, panel på vegger og panel himling.

Bod: Tregulv, panel på vegger og panel himling.

Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Vaskerom: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling. Innredning med servant. Hjørne med dusjkar og pumpedusj.

Stue: Tregulv, panel på vegger og panel himling. Innehar lukket vedovn.

Kjøkken: Tregulv, panel/panelplater på vegger og panel himling. Kjøkkeninnredning med høy-, over- og benkeskap. Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innehar lukket vedovn.

Soverom: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Anneks:

Tregulv, panel på vegger og panel himling. Kjøkkenkrok. Innehar lukket vedovn.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

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:

Yttervegger / fasader: Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskiller/gulv på grunn: Tilstandsgraden gis pga størrelse på avvik i planhet. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Selger gir ingen garanti for tilstand og beskaffenhet.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om at han har lagt nytt gulv i gang og soverom, malt vegger og tak på soverommene, gangen, kjøkken og stua. Finnes ingen samsvarserklæring da han har gjort alt selv. Videre opplyser han om at han byttet alle vinduer og dører i 2020.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Ingen internett på hytta.

Parkering

På eiendommen.

Solforhold

Eiendommen ligger i skrått hellende terreng mot Feren, hvor bygningsmassen er vest/nordvestvendt, som legger til rette for gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Selger opplyser om at han er fagsnekker og har derfor bygget og pusset opp hytta selv.

Energi**Oppvarming**

Vedovn.

Info strømforbruk

Strøm via solcellepanel.

Energikarakter og energifarge

E - Oransje.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Det betales ikke kommunale avgifter på eiendommen pt.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Meråker kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 375 000 pr. 31.12.2023.

Andre utgifter

Det betales kr. 2 105,- for standard hytterrenovasjon til Innherred Renovasjon.

Årlig velavgift

Kr 4 800

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Mårråkvollen Brøyte og Veglag. Det kan tilkomme dugnad og ekstra kostnader til vegvedlikehold og drift/vedlikehold av elektrisk bom. Økning av kostnadene er under vurdering og en kostnadsøkning må derfor påregnes. Se vedlagte vedtekter og årsmøte.

Frivillig medlemsskap i Funnsjø Feren Hytteeierlag.

Kontigenten er på kr. 450,- pr. år.

FFH sørger for at skiløyper og turstier er i god stand både sommer og vinter.

FFH sørger bl. a for å:

- Stake, merke, skilte og vedlikeholde løypenettet rundt Funnsjøen og Feren.
- Kjøre opp mateløyper fra Osbakken, Langsvassbekken, Normarkveien, Pålsvika, Finskebukta, Veltet, Spakvika, Langsåvolden, Vargmyrfeltet og Nøstmoen.
- Yte et tilskudd på kr. 300,- pr. medlem til Maskintråkk AS.
- Utarbeide og distribuere løypekart til foreningens medlemmer og til besøkende i foreningens koier og gapahuker.

Se mer info på <https://ffhytteeierlag.no/>

Info vannavgift

Eiendommen er ikke tilknyttet vanntilførsel. Det er etablert brønn på sørsiden av tomten.

I henhold til Farstad AS (datert 16.05.25) er et foreløpig kostnadsoverslag for fremføring av vann- og avløpsledninger til tomten anslått til ca. kr 180 000,-. Det tas forbehold om avvik, og interessenter oppfordres til å innhente egne vurderinger og eventuelt kontakte leverandører for nærmere avklaring.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 232 i Meråker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5034/45/232:

28.09.1989 - Dokumentnr: 10806 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:5
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

28.09.1989 - Dokumentnr: 10810 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:13
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

28.09.1989 - Dokumentnr: 10811 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:238
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

28.09.1989 - Dokumentnr: 10812 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:249
Rettet etter tingl. § 18. 06.05.2013 CR e.f.
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

28.09.1989 - Dokumentnr: 10813 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

17.06.1991 - Dokumentnr: 5317 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:250
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

08.07.1994 - Dokumentnr: 7281 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:135
Overført fra: Knr:1711 Gnr:45 Bnr:1 Fnr:139

**Denne forkjøpsretten gjelder mellom Statskog og en annen hytte med gårds-,
bruks-og festenummer 45/1/135.**

16.04.2007 - Dokumentnr: 4003 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:258
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:259
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:260
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:261
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:262
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:267
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:5034 Gnr:45 Bnr:269

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Meråker kommune opplyser at det ikke foreligger brukstillatelse og ferdigattest på eiendommen. Det er ikke krav til ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig fylkesvei frem til bom, fra bommen er det privat veg. Ikke tilknyttet vann og avløp. Utedo i uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i området regulert til fritidsbebyggelse og er underlagt reguleringsplan for Fersdalen hytteområde samt kommuneplanens arealdel. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelsesdato oppgis i bud.

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. 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. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 762 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 306,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henning Møller Haarberg
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
henning.haarberg@aktiv.no
Tlf: 942 36 397

Ansvarlig megler

Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

04.06.2025



























Anneks



Uthus





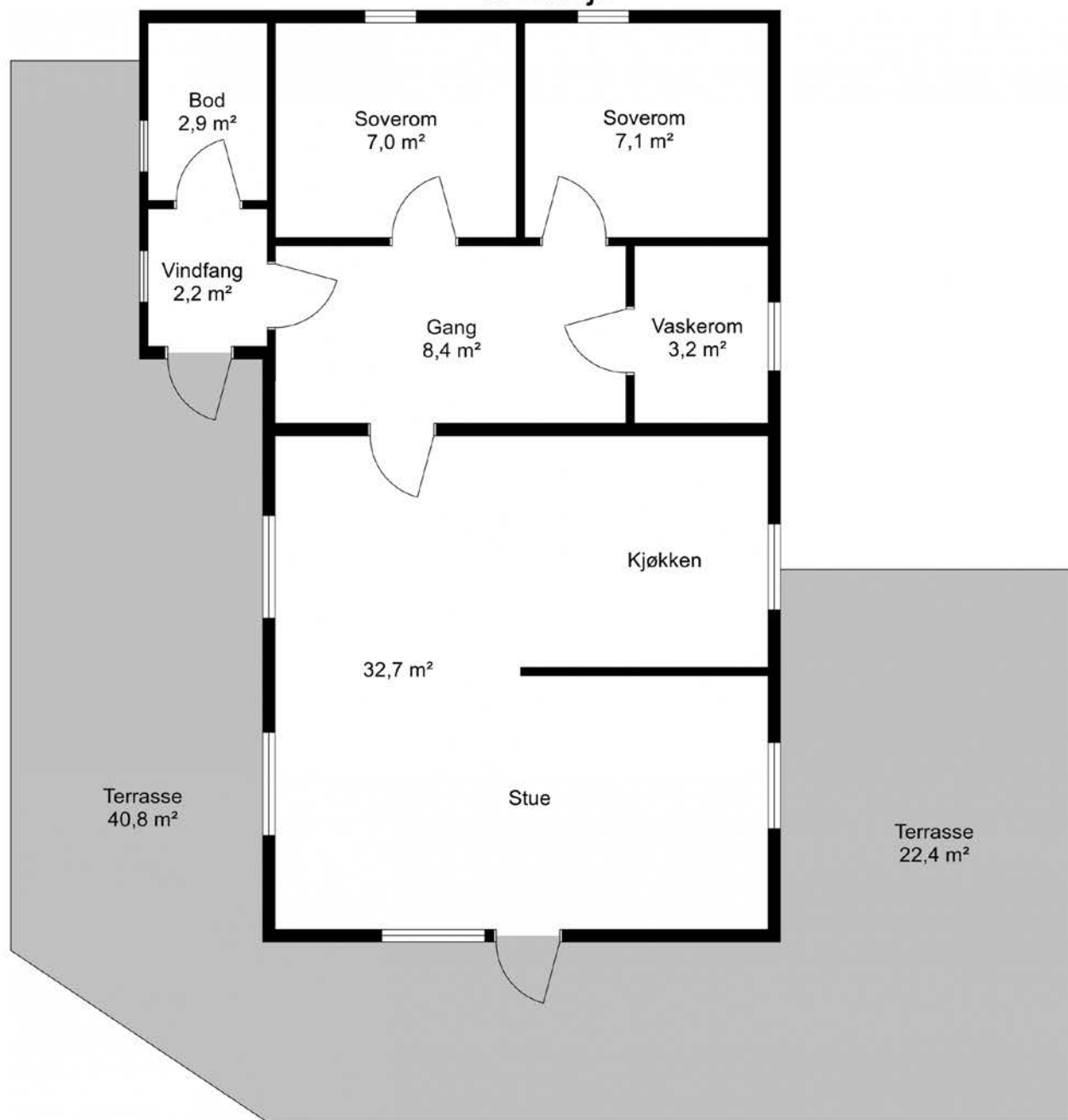






Mårråkvollveien 91

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Mårråkvollveien 91
7530 MERÅKER
5034/45/0/232/0/0

Rapportdato

04.06.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		1
TG 3		1
TG IU		0

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Befaring utført den 26.05.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MARRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Mårråkvollveien 91 , 7530, MERÅKER

Matrikkel: 5034/45/0/232/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1995

Tomt: 999.30 m²

Hjemmelshaver(e): Kjell Helge Aasvold

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på støpte pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med stående kledning. Salttakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Vinduer med 2-lags glass. Hytta har solcelleanlegg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Ikke etablert.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Føres i grunnen

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 1			
Primærrom 63 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 66 m ²	BTA 73 m ²
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, 2 soverom, vaskerom, stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Etasje 1			
BRA-i 66 m ²	BRA-e 28 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, bod, gang, 2 soverom, vaskerom, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Uthus og anneks	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 94 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av

MÅRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Etasje 1	
BRA 66 m ²	ALH 7 m ²
GUA 73	Beskrivelse av ALH Hems med lav takhøyde



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Yttervegger / fasader: Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Etasjeskiller/gulv på grunn: Tilstandsgraden gis pga størrelse på avvik i planhet. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

MARAKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ikke utført.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

13.05.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 19.06.1995 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Selger opplyser at pilarer står på 1,5m dybde og det er isolert rundt.

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll.

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er kompaktdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2020

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

MÅRRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

MARRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Det er utført feiing 24.06.2020 ingen avvik eller anmerkninger registrert.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt over 30mm avvik i planhet totalt for hytta.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Tilstandsgraden gis pga størrelse på avvik i planhet.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

ikke etablert.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MARRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Samme fundamentering, konstruksjonsmetoden, kledning og tekking som hytta. Fremstår i bruksmessig god stand. Noe rennmerker i himling ved pipe, stammer trolig fra sporadisk inndriv av snø. Løpende observasjon anbefales, evt tiltak ved negativ utvikling.

MARRÅKVOLLVEIEN 91 - 5034/45/0/232/0/0



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

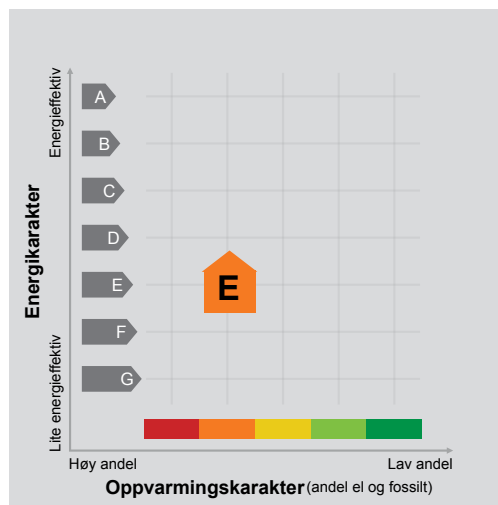
Samme konstruksjonsmetoden, kledning og tekking som hytta. Fremstår i bruksmessig god stand. Noe rennmerker i himling, stammer trolig fra sporadisk inndriv av snø. Løpende observasjon anbefales, evt tiltak ved negativ utvikling.

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Mårråkvollveien 91
Postnummer	7530
Sted	MERÅKER
Kommunenavn	Meråker
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10835739
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130612
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
 - **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250054	

Selger 1 navn
Kjell Helge Aasvold

Gateadresse	
Mårråkvollveien 91	

Poststed	Postnr
MERÅKER	7530

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Helge Aasvold	4d1f004335c614532935951 a2abc9f746db7558c	13.05.2025 18:29:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704250054

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

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2014-2024



BESKRIVELSE, BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER

Vedtatt av Meråker kommunestyre i K-sak 35/15 den 27.4.2015

MERÅKER KOMMUNE



KOMMUNEPLANENS AREALDEL MERÅKER KOMMUNE BESKRIVELSE, BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2014

Oppdragsgiver: Meråker kommune

Revisjon	00
Dato	20.6.2014
Utarbeidet av	Audhild Bjerke, Hilde Storli, Ragnhild Grefstad og Bård Øyvind Solberg
Kontrollert av	Sissel Enodd og Bård Øyvind Solberg

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	16.4. 2015	Endring etter høring og offentlig ettersyn. Vedtatt uten endringer i samsvar med K-sak 35/15, dato 27.4.2015.

FORORD

Kommunestyret vedtok oppstart av arbeid med kommuneplan for Meråker i 2008. Vedtaket innebar at det først skulle utarbeides en samfunnsdel av kommuneplanen. Et planprogram for samfunnsdelen ble vedtatt 30.3.2009. Av ulike årsaker stoppet arbeidet opp og ble lagt på vent i løpet av 2010.

Høsten 2012 ble arbeidet tatt opp igjen. Kommunestyret vedtok 4.10.2012 oppstart av en kommunal planstrategi og at kommuneplanens arealdel skulle prioriteres framfor samfunnsdelen. 25.10.2012 ble det gjennomført et møte med statlige og regionale sektormyndigheter og nabokommuner knyttet til begge prosessene. Forslag til planprogram for arealdelen og forslag til kommunal planstrategi ble sendt på høring 5.2.2013. Både planstrategien og planprogram for arealdelen ble vedtatt av kommunestyret 29.4.2013.

Våren og sommeren 2013 ble det kunngjort muligheter for innspill til arealdelen. Det ble også gjennomført tre folkemøter i samme tidsrom. Underveis i prosessen har det vært gjennomført dialogmøter med:

- reindriftsnæringen (3 møter)
- AS Meraker Brug (3 møter)
- andre grunneiere
- næringsliv/styre i Merut
- hytteeierforeninger i kommunen

Planarbeidet er også tatt opp i mange runder med planutvalget i kommunen. Underveis i arbeidet er det også utarbeidet en helhetlig ROS-analyse med hjemmel i sivilbeskyttelsesloven. Dette arbeidet er koordinert med utarbeidelsen av en ny beredskapsplan for Meråker kommune, som nå er i slutfasen.

En administrativ arbeidsgruppe i Meråker kommune har ledet arbeidet ved planleder Bård Øyvind Solberg. Plankontoret har vært engasjert til å bistå med utarbeidelse av plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og konsekvensutredning for tiltak som berører reindriftsinteresser. Tiltak som i mindre eller i liten grad berører reindriftsinteresser er konsekvensutredet av administrasjonen i kommunen. Saksbehandlere ved Plankontoret har vært Audhild Bjerke, Hilde Slaattelid og Ragnhild Grefstad.

INNHold

1	OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
2	PLANFORUTSETNINGER.....	6
2.1	Planprogram	6
3	AREALFORMÅL OG ENDRINGER PLANKARTET	7
3.1	Områder for bebyggelse og anlegg	8
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
3.3	Grønnstruktur	15
3.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	15
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	16
3.6	Hensynssoner	17
3.7	Båndleggingsområder.....	17
	PLANBESTEMMELSER.....	18
1	Generelle bestemmelser.....	18
2	Bebyggele og anlegg.....	18
3	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	20
4	Landbruk, natur og friluftsliv, samt reindrift	21
5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone	22
6	Hensynssoner	22
	RETNINGSLINJER	23
	Retningslinjer for fritidsbebyggelse.....	23
	Retningslinjer for planlegging og saksbehandling i byggeområdene	23
	Retningslinjer for bygging av naust.....	24
	Retningslinjer for campingplasser og spikertelt.....	24
	Retningslinjer for hensynssone reindrift	24

VEDLEGG

Innspill og konsekvensutredning, vedtatt i K-sak 35/15, datert 27.4.2015.

1 OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdelen som ble vedtatt i 1997. Ny plan er rettsgyldig fra den dato den er vedtatt og egengodkjent av Meråker kommunestyre. Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

Plandokumenter:

- **Plankartet** viser den arealbruk som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken. Ny arealdel gjelder foran, men opphever ikke formelt tidligere vedtatte reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.
- **Bestemmelser** fastlegger juridisk bindende forutsetninger for arealbruk
- **Retningslinjer** er veiledende for saksbehandling
- **Planbeskrivelsen** forteller om mål og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser – og er dette dokumentet.
- **Innspill og konsekvensvurdering** beskriver innspill som er kommet til revisjonen og konsekvenser ved endret arealbruk
- Saksfremlegg til politisk behandling beskriver blant annet saksgangen, medvirkning og vedtak

Arealdelen skal så langt som mulig gjøre arealforvaltningen forutsigbar. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene. I tillegg til rammene som kommunen har lagt i arealdelen kommer de krav som stilles direkte i plan- og bygningsloven og andre lover, samt føringer i nasjonale veiledere og rikspolitiske retningslinjer.

2 PLANFORUTSETNINGER

Nasjonale mål og rammer gis gjennom en rekke stortingsmeldinger og offentlige utredninger. Det er også gitt rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser for en rekke områder som berører arealplanleggingen. De nasjonale målene er tilgjengelig på www.planlegging.no

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

Det er gitt overordna rammer for arealpolitikken gjennom både egne og regionale planer. Planprogrammet har lagt disse til grunn, og er ikke nærmere beskrevet her.

2.1 Planprogram

Planprogram for arbeidet ble vedtatt av kommunestyretastsatt av formannskapet den 29.03.13. I mangel av samfunnsdel, gir planprogrammet følgende mål for kommuneplanens arealdel:

Lokalsamfunn

- Meråker skal utvikles til et moderne lokalsamfunn med gode tilbud til alle innbyggere, hytteeiere og tilreisende.
- Folketallet skal stabiliseres og økes.
- Offentlig infrastruktur skal videreutvikles og ha høy prioritet.
- Meråker kommune skal tilby varierte og attraktive muligheter for boligbygging.

Næringsliv og hyttebygging

- Meråker kommune skal legge til rette for økt aktivitet og utvikling i næringslivet.
- Meråker skal lage gode rammebetingelse for lokalt næringsliv og yte bistand gjennom kommunale virkemidler.
- Meråker skal ha tilrettelagte og disponible næringsareal av ulike kategorier.
- Meråker kommune skal gjennom arealplanen legge til rette for fortsatt vekst og utvikling av hyttenæringen. Det skal avsettes areal for inntil 200 nye hyttetomter, eksklusive Storemyr-feltet i Teveldalen.

Folkehelse og oppvekst

- Det skal legges til rette for økt tilrettelegging for friluftsliv også med et folkehelseperspektiv.
- Det skal legges til rette for gode rammebetingelser knyttet til barn og unges oppvekstsvilkår.

Miljø- og arealforvaltning

- All bruk av natur og ressurser skal bygge på hensynet til en bærekraftig utvikling.
- Utmarksområdene skal forvaltes ut fra forsvarlig balanse mellom bevaring, aktivitet og næring. Beitenæringens behov skal vektlegges særskilt.
- Vurdering av energi, miljø og klimatiltak skal være obligatorisk i alle planer og for alle større tiltak som gjennomføres i kommunen.

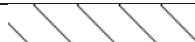
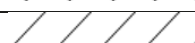
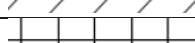
3 AREALFORMÅL OG ENDRINGER PLANKARTET

Plankartet viser arealformål som viser hva ulike områder kan tillates brukt til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner hvor spesielle hensyn som skal ivaretas. Arealformålene skiller mellom eksisterende og framtidige områder. De eksisterende er en videreføring fra planer som er vedtatt tidligere. Eksisterende områder er vist med lys fargenyans og framtidige er vist med sterkere nyans.

Det er gjort flere små endringer i plankartet som ikke kommenteres spesielt. Det kan f.eks være at arealbrukskategorier er samkjørt med eiendomsgrenser, endringer der arealkategori og bestemmelse har vært motstridende, oppdatering av kart i samsvar med vedtak om f.eks dispensasjoner siden siste revisjon.

Tabellen under viser arealformål og hensynssoner som er angitt i plankartet:

Formål	SOSI-kode	Nåværende		Framtidig
Bebyggelse og anlegg				
Boligbebyggelse	1110			
Fritidsbebyggelse	1120			
Sentrumsformål	1130			
Kjøpesenter	1140			
Forretninger	1150			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160			
Fritids- og turistformål	1170			
Råstoffutvinning	1200			
Næringsbebyggelse	1300			
Idrettsanlegg	1400			
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			
Uteoppholdsareal	1600			
Grav- og urnelund	1700			
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Nåværende		Framtidig
Veg	2010			
Bane	2020			
Havn	2040			
Hovednett for sykkel	2050			
Kollektivknutepunkt	2070			
Parkering	2080			
Grønnstruktur				
Grønnstruktur	3001			
Naturområde, Turdrag, Friområde, Park	3020-3050			
Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift				
LNFR-areal for nødv tiltak for landbruk og	5100			

gårdstilknyttet næring				
LNF - områder for spredt boligbygging	5200			
Bruk og vern av sjø og vassdrag	SOSI-kode	Nåværende		Framtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6001			
Ferdsel, Farled, Småbåthavn	6100-6300			
Drikkevann	6500			
Naturområde Friluftsområde	6600, 6700			
Soner med særlig angitte hensyn				
Faresone	310-390			
Sikringsone, Infrastruktursone	110.,410..810..			
Hensynssone	510-580			
Båndleggingsone	710-750			

3.1 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse

Ut i fra data siste fem år bygges det omtrent 2-3 nye boliger per år. Dette tilsier et behov for planperioden på 25-30 nye boligtomter. Fra kommunen sin side, ønsker man å legge til rette for en noe høyere byggetakt. Planforslaget viser mulighet for bygging av rundt 57 nye boliger i planperioden. I tillegg kommer foreslåtte muligheter for spredt boligbygging i LNF områder med inntil 40 enheter. Til sammen gir planforslaget mulighet for bygging av rundt 100 nye boliger i planperioden.

Per i dag er det lagt til rette for utbyggingsarealer med høy boligutnyttelse på Tollmoen (minst 40 enheter) i tillegg til 6-7 eneboliger. Forslaget til reguleringsplan for sentrum legger også til rette for utvikling av leiligheter/boligformål i flere delområder. Totalt sett er det avsatt areal til over 100 enheter med boligbygging med høy utnyttelse som leiligheter og rekkehus. Dette innebærer at behovet for areal disponert til boligarealer med høy utnyttelse (f.eks. rekkehus og leiligheter) er relativt godt dekt.

Meråker kommune har to byggefelt med ledige boligtomter. Tronset boligfelt er et eldre kommunalt byggefelt 3 km sør for Meråker sentrum der det fremdeles er noen tomter ledige. Stortrøa boligfelt er nytt og ligger ca 500 meter fra Meråker stasjon. De ledige tomtene i Kopperaa er per i dag lite attraktive, det er også lite realistisk med bygging av nye bolighus i Kopperaa. En realisering av et nytt fengsel i Kopperaa vil trolig endre denne situasjonen. Om bygging av et slikt fengsel blir realisert, kan det bli nødvendig med en rullering av kommuneplanen for å legge til rette både for mer boligbygging og andre infrastrukturtiltak.

Planforslaget viderefører mulighetene for spredt boligbygging. For Meråker sentrum er tidligere små, avgrensede områder endret til å omfatte et sammenhengende område som inkluderer delområdene fra gjeldende plan. Erfaringene med spredt boligbygging i kommunen er at dette oppleves som noe vanskelig tilgjengelig. Som et alternativ foreslås det derfor grendefelt i Stordalen og Dalådal. I tillegg videreføres spredt boligbygging i Gudå, Midtbygda (sentrum), Dalådal og Stordal.

Tabellene under viser en oversikt over ledige boligtomter i kommunen, foreslåtte nye og forslag som er tatt ut av planen. Planforslaget legger til rette for bygging av eneboliger gjennom regulerte boligfelt, grendefelt og ulike former for spredt boligbygging. Dette berører alle grendene i kommunen, også

grendefelt Tronsetbakken. Det er gitt bestemmelser til de enkelte boligområdene som angir hvor mange boligtomter det kan fradeles før det stilles krav om reguleringsplan.

EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET			
Navn	Bebygde tomter/enheter	Ledige tomter/enheter	Kommentar
Tollmoen	15	80*	Meråker sentrum, 80 boenheter, vesentlig leiligheter/rekkehus (6-7 eneboliger)
Stortrøa	4	9	Nytt felt i Meråker sentrum
Tronsetfeltet	12	3	Meråker sentrum
Funnosmoen	15	4	
Kopperaa	100(usikkert)	16	Lite attraktivt. Ikke behov for nye tomter.
Sentrum	usikkert	0	Ingen ledige i dag. Avsatt areal til leiligheter
Enkelttomter	usikkert	3	Privat eid, lite tilgjengelig
SUM	146 (usikkert)	115	

NYE BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET					
Id i plankartet	Navn	Daa	Potensielt ant nye tomter /enheter	VA	Avstand til sentrumsfunksjoner
B1	Kvernmoan	55	25	Ja	Skrånende terreng mot nordøst, med god utsikt over Meråker. Gangavstand til sentrum, vurderes attraktivt.
B2	Tronsetbakken	30	10	Vann	Ligger vestvendt i skrånende skogslandskap, ca 2 km fra skole og sentrum.
B3	Skomakermoen	45	12-15	Vann	I Dalådal ca 4,5 km fra sentrumsfunksjoner, 5 km fra skole. Relativt flatt område. Har tilfredsstillende atkomst til skole gjennom kommunal veg på sørsida av Stjørdalselva
B4a	Stordalen, sørøst for Dalatun	35	7	Nei	Grendefelt som ligger i et slakt hellende skogslandskap. 15 km fra sentrum og skole.
	SUM		57		

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE SOM ER TATT UT		
Innspill, område	Foreslått formål	Kommentar
Skurdalsvollen	Boligbebyggelse	Dyrka mark, lite behov.
Grubba	Boligbebyggelse	Dyrka mark, kvikkleire, andre alternative bolig areal
Geilberget	Boligbebyggelse	Avstand til jernbane og kraftlinje gjør området uaktuelt

3.1.2 Fritidsbebyggelse

Byggeområder for fritidsbebyggelse, der det ut fra dagens kunnskap er mulig å etablere felles løsninger for avløp i henhold til dagens lovverk, er videreført som byggeområder. Det er gitt bestemmelse der det kreves avløpsplan for nye byggeområder for fritidsbebyggelse før utslippstillatelse gis. Det stilles også krav til reguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak.

Siden 1995 er det i gjennomsnitt bygd ca 15 nye hytter per år i Meråker. Kommunen har i underkant av 1200 fritidsboliger, og det er ca 550-600 ubebygde hyttetomter i ulike reguleringsplaner. Over 300 av disse ligger i Storemyrfeltet i Teveldalen. Området er ikke realisert ennå på grunn av lav etterspørsel. Det er også regulerte, ubebygde tomter i Steinfjellet hyttegrend ved Teveltunet turiststasjon, i Tevelia hyttefelt, Haukberget hyttefelt og i Fagerlia, de to sistnevnte nær Meråker sentrum.

Det foreslås totalt 134 nye hyttetomter, som er litt over halvparten av rammen gitt i planprogrammet, som antydte 200 tomter. De nye tomtene foreslås som foretting og videreutvikling av eksisterende områder med fritidsbebyggelse. I tillegg inneholder planforslaget ca 380-400 ubebygde, ledige tomter i områder som allerede er avsatt til hyttebygging i dag. I dette ligger en videreføring av Storemyrfeltet, men som foreslås redusert fra 304 til 104 tomter.

Tabellen under viser fordeling av tomter innenfor eksisterende byggeområder.

EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET			
Navn	Antall tomter	Ledige tomter	Kommentar
Fagerlia 4, 1-6	50	40	Felt 4-1 er i dag steinbrudd, ca 12-15 enheter, F4-3 er under regulering: 12-15 enheter. Felt F4-6 har mulighet for 4-5 enheter.
Fagerlia 5, 1-7	36	2	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 6 A	Ikke fastlagt	usikkert	Ikke detaljplanlagt. Svært krevende terreng med to relativt djupe bekkdaler.
Fagerlia 6 B	Ikke fastlagt	40 usikkert	Ikke detaljplanlagt, men gode muligheter for tomter. 60 dekar. Trolig rundt 40 enheter.
Fagerlia7	39	3	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 8 A	35	5	Nær fullt utnyttet.
Fagerlia 8 B	38	21	Over halvparten av tomtene utnyttet.
Fagerlia 9	30	30	Nytt, ubebygd felt.
Fagerlia10, Slåttmyra	36	9	Nær fullt utnyttet.
Krokstad	62	0	Fullt utnyttet.
Teveldalsflata	37	4	Foreslått utvidet, tidligere planforslag til fra Steinar Teveldal tas inn på nytt.
Steinfjellgrenda	119	75	Over halvparten av tomtene er ubebygd.
Teveldal, E14-Tevla	9	0	Forslag om bedre tomteutnytting og utvidet område i øst fra Teveltunet Turistgård.
Tevelia	112	36	Tilgang på ledige tomter, lav etterspørsel.

EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET			
Navn	Antall tomter	Ledige tomter	Kommentar
Storemyr	104	104	Foreslås videreført, men redusert fra 304 til 104 tomter. Lav etterspørsel. Disse holdes utenfor oversikt over nye hyttetomter for 2014-2023.
Fjergen	64	0	Fullt utnyttet.
Finskebukta	132*	0	Ingen ønsker om fortetting fra Meraker Brug. *Noe usikkert tall, basert på adresselister.
Fersdalen	125*	0	Ingen ønsker om fortetting fra Meraker Brug. *Noe usikkert tall, basert på adresselister.
Mårråkstuggu	8	0	Fullt utnyttet.
Vargmyrfeltet	47	1	Nær fullt utnyttet.
Sulåmoen	1	0	Fullt utnyttet.
Haukberget	19	15	Mange ledige tomter.
Sum	1103	386	

Tabellen under viser foreslåtte nye byggeområder eller utvidelse av eksisterende byggeområder til fritidsbebyggelse. Det er satt en øvre ramme for antall tomter for hvert nye område som foreslås tatt inn i planen. Dette må sees på som et veiledende anslag, da detaljregulering av områdene vil fastslå antall enheter og utnyttelsesgrad etter nærmere utredning av områdenes beskaffenhet.

NYE BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET				
Id i plankartet	Navn	Daa	Antall tomter	Kommentar
F1	Fagerlia, Kvithattmyra	168	30	Foreslått av Meraker Brug som en utvidelse av eksisterende hytteområder i Fagerlia.
F2	Fagerlia, Hotelltomta	27	12	Foreslått omdisponert fra næring (hotell) til fritidsbebyggelse.
F3	Funnsjøen, sør	1054	40	Området er i sin helhet tidligere foreslått regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen har vært på høring, men prosessen stoppet pga innsigelser først og fremst grunnet manglede helhetlig KU for reindrift innen Færen reinbeitedistrikt.
F4	Ivarsmyra	3	3	Videreutvikling av område med fritidsbebyggelse fra før.
F5	Tevelaldsflata	14	9	Foreslått utvidelse av eksisterende hytteområde av Steinar Teveldal.
F6	Teveldalen, E14-Øybekken	194	40	Foreslått av Teveltunet turistgård som en videreutvikling av et område mellom Øybekken og E14. Noe eksisterende hytter lengst i vest.
Sum		1460	134	

Tabellen under viser foreslåtte områder for fritidsbebyggelse som er tatt ut av planen.

OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE SOM ER TATT UT		
Innspill, område	Foreslått formål	Kommentar
Fagerlia, mot Grauthammaren	Fritidsbebyggelse	Reindrift, landskap, andre alternative hytteområder
Utvidelse av Fjergen hytteområde	Fritidsbebyggelse	Reindrift, landskap, andre alternative hytteområder
Ferslia, Feren	Fritidsbebyggelse	Nytt område, landskap, reindriftsinteresser.
Sagvika	Fritidsbebyggelse	Nytt område, landskap, reindrift, verneplan Forra
Kluksdalen, øst	Fritidsbebyggelse	Tas ut etter siste innspill fra Meraker Brug
Storåsen	Fritidsbebyggelse	Tas ut etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, hensyn til reindriftsinteressene.
Fjergen, øst	Fritidsbebyggelse	Tas ut etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, hensyn til reindriftsinteressene.
Bjørneggen	Fritidsbebyggelse	Tas ut etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, hensyn til reindriftsinteressene.

3.1.3 Sentrumsformål

De mest sentrale områdene i Meråker er vist som sentrumsformål. I denne arealkategorien inngår både forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger herunder også nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen. Det er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med eksisterende reguleringsplan.

Fylkeskommunen ønsker gjennom regional plan for arealbruk en sentrumsavgrensning for handel og en tydelig tettstedsavgrensning for utberedelse av kommunesenteret. Dette ivaretas gjennom planforslaget som viser sentrumsformål og forretninger i Meråker sentrum.

3.1.4 Forretninger

Forretninger, service, hotell og utleie til overnatting er vist til formålet.

3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I Fagerlia er det videreført kombinert formål forretninger/næringsbebyggelse. I tillegg er det et tidligere kombinert formål næringsbebyggelse og bolig. Dette videreføres i hovedsak som LNFR.

I dagens arealplan er det et areal med LNF/E ved Moldemyra. Arealet reduseres i størrelse til å omfatte eiendommen 15/11 og 15/17 og videreføres som kombinert formål næringsbebyggelse og bolig. Ved Brenna videreføres areal til forretning/kontor/industri og til bolig/forretning/kontor.

3.1.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Skoler, barnehager, institusjoner og bygninger til offentlig administrasjon er vist til dette formålet. Meråker bygdemuseum, Pulden, er også vist til dette formålet. Det er ikke vist nye områder til tjenesteyting.

3.1.7 Fritids- og turistformål

Eksisterende utleiehytter og campingplasser er vist til fritids- og turistformål. Teveldalen høydepark inngår også i formålet. Det er vist et nytt område for caravanplass i Fagerlia i tilknytning til alpinanlegget og garasjene for tråkkemaskinene.

Campingplassen ved Gammeelva vises i gjeldende plan som fritidsbebyggelse og foreslås som fritids- og turistformål i tråd med dagens arealbruk. Det foreslås også omdisponert ca 4, 7 daa fra fritidsbebyggelse til LNFR spredt bolig, nesten utelukkende fulldyrka mark. Grensen for det nye formålet fritids- og turistformål følger nå eiendomsgrensa mellom 12/36 og 11/11.

Et mindre næringsareal på sørsiden av E14 foreslås inkludert i arealet som fritids- og turistformål. Ved Brenna videreføres campingplassen som fritids- og turistformål.

Planlagt ny turisthytte ved Bjørneggen, Stordalshytta, er også vist som fritids- og turistformål.

Det er gitt retningslinjer for campingplasser og spikertelt, der blant annet utforming og plassering av spikertelt er angitt.

3.1.8 Råstoffutvinning

Arealkategorien omfatter steinbrudd og masseuttak. Flere områder for grusuttak er vist i til råstoffutvinning. Det er foreslått utvidede områder for eksisterende masseuttak ved Øyan og Sneiåsen. Det forutsettes gjennom bestemmelse at det må det foreligger reguleringsplan og driftsplan før brudd/uttak igangsettes eller utvides. Unntak er uttak til behov som følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen, og såfremt uttaket er av beskjedne størrelse.

Kommunen har fem større steintipper etter kraftutbygginga på 1990-tallet. Noen av disse er i gjeldende plan vist som punkter(M), og videreføres som nummererte punkter (R6-R11) på plankartet. Det er behov for mindre uttak av masser fra disse steintippene. For steintippene kreves detaljreguleringsplan og driftsplan ved uttak av masser over 10 000 m³ (jfr. nedre grense for konsesjonspliktig uttak etter mineralloven). Det samme kreves for sand- og grusuttaket i Torsbjørkdalen/Vatnbekkåsen.

Områder der det allerede foregår masseuttak er vist som nåværende områder eller punkter i plankartet, mens planlagte utvidete områder er vist som fremtidige områder.

Id.	Område/navn	Nåværende (N)/ Fremtidig (F)	Type	Plan-krav (DR-detaljregulering)
R1	Øyan	F	Stein/masseuttak	DR
R2	Sneiåsen	N og F	Stein/masseuttak	DR
R3	Egga	N og F	Sand- og grustak	DR
R4	Torsbjørkdalen/ Vatnbekkåsen	N	Sand- og grustak	DR ved uttak > 10 000 m ³
R5	Teveldalen	N	Sand- og grustak	DR
R6	Dalåa	N	Steintipp, fra kraftutb.	DR ved uttak > 10 000 m ³
R7	Grønberg	N	Steintipp, fra kraftutb.	DR ved uttak > 10 000 m ³
R8	Kopperå	N	Steintipp, fra kraftutb.	DR ved uttak > 10 000 m ³
R9	Funna/Trøbakken	N	Steintipp, fra kraftutb.	DR ved uttak > 10 000 m ³
R10	Anleggsvegen	N	Steintipp, fra kraftutb.	DR ved uttak > 10 000 m ³

3.1.9 Næringsbebyggelse

Formålet omfatter områder til industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det er vurdert at kommunen har tilstrekkelig areal til større industrietableringer og forretningsvirksomhet.

Et nedlagt grustak i Dalådal som står som LNF i arealplanen. Etter at grustaket ble avsluttet har området vært brukt til lager og formålet foreslås endret til næringsformål. Eiendom 12/31 (gamle samvirkelaget) ved Moldemyra endres fra næringsformål til LNFR sone 2 (spredt boligbebyggelse).

Foreslått område på fulldyrka mark ved Gudå til næringsareal tas ikke inn i planforslaget av jordvern hensyn.

3.1.10 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg, skytebaner, motorsportbane og alpinløyper er vist til dette formålet. Planen viser noen endringer for alpinanlegget i Fagerlia ned mot E14. Næringsområdet på nordsida av E14 er det gamle området hvor skiheisen startet. Dette området er i dag ikke i bruk men foreslås videreført som alpinområde.

For å utvikle området i Teveldalen ytterligere, foreslår planen et nytt område for alpinanlegg i Steinfjellet. Her er det avsatt areal til heisstasjon i gjeldende plan, og alpinbakken er planlagt i forlengelsen av denne. Det er gitt bestemmelse om at reguleringsplan må utarbeides.

Voldmoen skytebane i Stordalen, Solemsåsen skytebane og Jaktskyteanlegget Dølan har endret formål fra friområde til idrettsanlegg: skytebane, i tråd med dagens bruk.

Idrettsanlegg (fotballbaner) med klubbhus til Tambar IL i Gudå, (7/6) og Dalådal IL ved Dalheim (49/118) er også vist som idrettsformål i tråd med eksisterende bruk.

Foreslått utvidelse av alpinanlegget i Fagerlia innover fjellet tas ikke inn i planforslaget av hensyn til landskapet og reindriftsinteressene.

3.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg, vannkraftanlegg, anlegg til strømforsyningsnett som trafoer, massedeponi og naust.

Det er gitt retningslinjer om utforming og plassering av naust.

3.1.12 Uteoppholdsarealer

Formålet omfatter eksisterende område i tilknytning til boligområdet ved Kråkstadmarka.

3.1.13 Grav- og urnelund

Områdene omfatter Meråker kirke og Stordalen kapell med tilhørende kirkegårder. I tillegg er det lagt inn gravlund i Gudå, da eiendommen er fradelt til dette formålet, men ikke vist i gjeldende plan. Det er ikke behov for utvidelse av arealer til kirkegård.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg

Veger er vist som vegareal eller samferdselslinjer. Gang- og sykkelveger er vist som samferdselslinjer. Gang- og sykkelveg langs E14 er videreført i tråd med gjeldende kommuneplan.

Vegareal omfatter både fortau, sykkelveg, kjøreveg og gågate. Arealplanen skal sikre tilstrekkelig areal til formålet. Bruk og tilrettelegging/opparbeiding skal fastsettes gjennom detaljplan. Byggegrense fra europaveg er 50 m og fylkesveg er 15 m dersom byggegrenser ikke er vist i plankartet.

Planen viser ny veg opp til Egga og idrettsanleggene på Vardetun.

Planen foreslår ikke endringer for framtidig hovedvegnett gjennom kommunen. Det er heller ikke planlagt nye forbindelser i gang- og sykkelvegnettet.

3.2.2 Bane

Meråkerbanen med byggegrense er vist i planen i henhold til jernbaneloven.

3.2.3 Lufthavn

Flyplassen ved Øyan i Dalådal er vist i planen.

3.2.4 Parkeringsplasser

Noen offentlige parkeringsplasser er vist i planen, som i Fagerlia og ved idrettsanleggene på Vardetun. De fleste parkeringsplassene inngår i imidlertid i byggeformålene.

3.3 Grønnstruktur

Underformålene naturområder, turdrag, friområder og parker inngår i grønnstruktururområdene.

Større sammenhengende naturområde langs Stjørdalselva i sentrum er vist som friområde i planen. Et friområde ved Kvithattmyra i Fagerlia foreslås omdisponert til fritidsboliger.

I Teveldalen er det videreført friområder ved tjønnene innerst i dalen i tillegg til et naturområde ved Brudesløret.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR-områdene omfatter mesteparten av kommunen og er områder som skal nyttes eller sikres til jord- og skogbruk, reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder, også områder med spesiell betydning for friluftslivet.

Planen viser LNFR-områder der tiltak for stedbunden næring kan tillates og LNFR-områder sone 2 der spredt bebyggelse kan tillates. Områder som var vist til LNF sone 3 der det kan tillates spredt hyttebygging er tatt ut av planen. Innen LNF sone 3 i gjeldende plan er det ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse, kun mindre utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse. Disse områdene er stort sett endret til LNFR og noen avgrensede byggeområder.

3.4.1 LNFR sone 2 (spredt boligbebyggelse)

Områdene for spredt bolig er gjennomgått i forhold til lokaliseringskriteriene som sier at ny bebyggelse skal lokaliseres inn tileksisterende bebyggelse og ikke over 100 meter fra offentlig veg. Bebyggelsen skal ikke komme i konflikt med viktige reindrifts-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser, i prioriterte naturtypeområder eller i viktige og svært viktige viltområder. Det skal heller ikke lokaliseres bebyggelse eller adkomstveger på dyrket mark og ny bebyggelse skal

ikke medføre driftsmessige ulemper for jordbruksdrift. Det skal også opparbeides gang- og sykkelveg langs E14 inn mot Meråker sentrum før visse områder kan utbygges.

Avgrensningen er justert i forhold til gjeldende arealplan. Området ved Gudå foreslås noe redusert i vest. Mot øst forlenges dette området mot Meråker sentrum. Erfaringene med dagens plan har vist at det er lite hensiktsmessig å legge ut så små områder til spredt bebyggelse. For Meråker sentrum sør foreslås flere av dagens små, avgrensede områder endret til en større, sammenhengende sone. Torsbjørkdalen og Dalådal foreslås redusert noe i areal mot sør. Det har ikke har blitt utarbeidet kommunedelplan for Stordalen som arealdelen la opp til, derfor foreslås det nå to nye områder for spredt boligbygging i Stordalen, der det forutsettes at kun ett av dem videreføres.

Tabellen viser de foreslåtte nye områdene med LNFR sone 2 og foreslåtte enheter som tillates innefor hver sone i denne planperioden:

Id i plankartet	LNFR sone 2-område (spredt boligbebyggelse)	Antall enheter
SB1	Gudå	10
SB2	Meråker sentrum nordøst (Meråker østre, Slungårdssaga, Trønnes)	5
SB3	Meråker sentrum sør (Brenna, Fossen, Tømmeråsegga)	10
SB4	Torsbjørkdalen	5
SB5	Dalådal	5
SB6	Stordalen	5
Sum		40

Til sammen videreføres det noenlunde det samme antall spredt beliggende boliger innen LNFR sone 2-områder som dagens plan, men med noe justerte områder. Totalt er rammen for antall nye boliger innen spredt områder foreslått til 40. Det var planlagt rundt 30 spredte boliger bare innenfor kommunedelplan sentrum og kommunedelplan skiheisen-Stormyra. Antall tomter innen Meråker sentrum nordøst (SB2) og Meråker sentrum sør (SB3) foreslås redusert fra 20-25 til 15. For sonene Gudå, Torsbjørkdalen og Dalådal var antallet ikke tallfesta.

Sammen med de planlagte grendefeltene, vil mulighetene for spredt boligbygging i LNFR-områdene legge til rette for at det kan bygges boliger i alle kretsene. Ønsker om spredt utbygging utenom disse områdene må behandles som søknad om dispensasjon.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Formålet er brukt for alle vannforekomster vist i Statens kartverkets N50-base. Innsjøene/tjernene i øvre del av Teveldalsvassdraget ved turistanlegget her er videreført som friluftsområde og naturområde.

Det er også videreført friluftsområde og småbåthavn ved Mårråkstuggu og utløpet av Langsåa i Feren.

For å sikre kantsonen inn mot større vannforekomster, for allmenn ferdsel og friluftsliv, er det ikke ønskelig med inngrep og utbygging innenfor 50-meterssonen eller 100-meterssonene for verna vassdrag (Sona og Forra). Kantsonen mot mindre ikke-fiskeførende vassdrag kan derimot reduseres der hvor dette ikke kommer i konflikt med andre interesser.

Det er gitt retningslinjer om krav til byggeavstand til vassdrag for fritidsbebyggelse.

Meråker kommune ser positivt på utbygging av mikro/minikraftverk der hvor forholdene ligger til rette for dette.

Litjåtjønnan er lagt inn som formål drikkevann. Drikkevannkilden ved Fonnfjellet i gjeldende plan tas ut da den ikke er i bruk lenger.

3.6 Hensynssoner

3.6.1 Faresoner

Fareområder for ras og skred som framgår av registreringer på www.skrednett.no er ikke vist som faresoner på plankartet. Skrednett viser flere aktsomhetssoner for steinsprang og snøras, men disse områdene berører i svært liten grad byggeområder. Det er gitt generelle bestemmelser om at samfunnssikkerhet, herunder kvikkleire, skal kartlegges og vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye bygge- og anleggsområder.

Det er gitt særlige bestemmelse om at alpinbakken i Steinfjellet må utredes nærmere med tanke på skredfare og eventuelle nødvendige sikringstiltak ved utarbeidelse av reguleringsplan for området.

3.6.2 Sikringssoner

For å sikre drikkevannskildene i kommunen er det vist sikringssoner over nedslagsfeltene.

3.6.3 Hensynssone reindrift

Følgende arealkategorier er vist til hensynssone for reindrift (jif data fra Statens kartverk, sist oppdatert av reindriftsforvaltningen i 2012). Et utvidet område rundt beitehagen og drivingsleiene ved Veltet, som kanskje er det viktigste særverdiområdet i Færen reinbeitedistrikt, er også vist til hensynssone for reindrift.

Beitehager	H520_1
Drivingslei	H520_4
Oppsamlingsområder	H520_5
Veltet, særverdiområde	H520_6

Ulike typer reindriftsanlegg, som gjerder, fangearm (ledegjerder), fellesslakteanlegg, gjeterhytter, teltplasser, naust og lager o.l er avmerket som punkter og linjer, der de fleste ligger innen hensynssonene.

Retningslinjene som er knyttet opp mot hensynssonene skal bidra til å sikre reindriftas interesser. Det er gitt retningslinjer om at det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen, at det ikke skal tillates nye hyttetomter eller ny infrastruktur og at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene og reindriftsanleggene.

3.7 Båndleggingsområder

Områder som er båndlagt etter naturvernloven og kulturminneloven er vist som nåværende båndleggingssoner. Følgende verneområder er vist:

Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Rangeldalen naturreservat, Koltjønndalen naturreservat, Øvre Forra naturreservat. I forlengelse av Øvre Forra naturreservat i øst er det foreslått, nye naturreservater: Migaren og Feren. Disse er også vist som båndleggingssoner.

Gilså smeltehytte i Stordalen er også vist som båndlagt område og er automatisk fredet etter lov om kulturminner.

PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

1 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel med delplanene: Fagerlia, Skiheisen-Stormyra, Sentrum, Grønberg og Teveldal, vedtatt 30.06.97.

For alle områder innen kommunen som er omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Unntaket er der det ikke er samsvar mellom arealdelen og eldre reguleringsplaner, der gjelder arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i reguleringsplaner/detaljplaner skal fortsatt gjelde der kommuneplanens bestemmelser ville vært innskrenkende. Ellers gjelder kommuneplanens bestemmelser også innenfor regulerte områder.

1.2 Samfunnssikkerhet

Ved framtidige bygge- og anleggsområder med krav om detaljplan, ved fortetting av boligområder uten krav til reguleringsplan eller ved spredt boligbygging i LNFR-områder, skal samfunnssikkerhet kartlegges og vurderes. Innenfor areal med registret kvikkleireforhold samt marine område der en har grunn for å tro at kvikkleiren finns, skal det foretas geotekniske grunnundersøkelser. Foreligger det rapport med anbefalingene og krav om sikring, skal dette gjennomføres før tiltak etter plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk.

Ved framtidige bygge- og anleggsområder med fare for stein/snøskred, skal det foreligge en ingenørgeoteknisk vurdering før tiltak settes i verk.

Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge før reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av til enhver tids gjeldende forskrifter og retningslinjer.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §§ 11-7 nr 1,11-10)

Med BYA menes her bebygd areal for alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt parkeringsareal.

2.1 Krav til reguleringsplan

For alle områder for bebyggelse og anlegg, også med dens underkategorier, er det krav til reguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6.

Reguleringsplanen skal inneholde plan for infrastruktur (veg, vann og avløp). Planen skal vise løsninger for barn og unge og myke trafikanter fram til tilfredsstillende, eksisterende infrastruktur.

2.2 Boligbebyggelse

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med nåværende og framtidige drikkevannskilder og viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Bestemmelsene som er satt i punkt 1.2 og 4.2 er også gjeldende for disse tiltakene. Utnyttelsesgraden settes til maks 30 % BYA. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde for områder med høyere BYA.

Bestemmelser til de enkelte boligområdene:

- Kvernmoan, Skomakermoen og Tronsetbakken boligfelt: Innenfor hvert fremtidige byggeområde kan det tillates fradelt inntil 3 boligtomter inntil 2 daa hver uten reguleringsplan.
- For Stordalen boligfelt kan det tillates fradelt inntil 3 boligtomter inntil 4 daa hver uten reguleringsplan.

Byggearbeid tillates etter rammene som settes i punkt 4.2, tredje og fjerde ledd.

2.3 Fritidsbebyggelse

Rekkefølgekrav:

- For alle framtidige byggeområder fritidsbebyggelse kreves det avløpsplan før utslippstillatelse gis.

Krav til reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- Utnytting:
I nye reguleringsplaner tillates inntil 200 m² BYA. Tomter tillates inntil 1,5 daa. Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet. Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr hyttetomt (sommer og vinter). Inngjerding tillates ikke, unntatt enklere inngjerding rundt bygninger og tun (maks 500 m²).
- For Teveldalsflata gjelder byggegrense 50 meter fra vassdrag for nye bygg, ikke tilbygg.
- For Storemyrfeltet tillates opparbeiding av adkomstveg fra Skurdalsvollveien.

Tabellen under angir hvor mange enheter som maksimalt tillates innen hvert byggeområde:

Fagerlia, Hotelltomta	12
Fagerlia, Kvithattmyra	30
Funnsjøen sør	40
Ivarsmyra	3
Teveldalsflata	9
Storemyrfeltet	104
Teveldalen, E14-Øybekken	40

2.4 Forretning

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Maks BYA for områder som inngår i eldre reguleringsplaner heves til 50 %.

For forretningsområder kan det åpnes for boliger fra 2. etasje og videre oppover.

2.5 Næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Nedlagt grustak i Dalådal tillates brukt som lager og kontor til egen virksomhet.

2.6 Kombinert formål bolig/næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtarealet skal opparbeides som grøntareal.

Moldemyra som omfatter eiendommen 15/11, og 15/17 tillates brukt som lager, turistvirksomhet / servicenæring og kontor til egen virksomhet.

2.7 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan og driftsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

Reguleringsplanen skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet.

Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

For steintippene ved Dalåa, Grønberg, Kopperaa, Funna/Trøbakken og Anleggsvegen og for sand- og grustaket ved Torsbjørkdalen/Vatnbekkåsen kreves reguleringsplan og driftsplan ved uttak av masser over 10 000 m³.

Det kan åpnes små brudd ved behov for masser til konkrete prosjekt, som f.eks. beredskap ved ras og flom. Eventuelt behov for regulering skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger eller tiltak som er nødvendig til landbruksdrift tillates.

2.8 Fritids- og turistformål

Campingplass og caravanplass:

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommuneplanen.

Skiløype gjennom området må sikres eller legges om før caravanplassen i Fagerlia kan bygges ut.

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.9 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommuneplanen.

For alpinbakke i Steinfjellet skal godkjent reguleringsplan foreligge før utbygging kan tillates.

Konsekvenser for naturverdiene og for reindriftsnæringen og beiteressursene i området skal særlig utredes nærmere i reguleringsplanen. For hønsehauklokaliteten i Steinfjellet skal skogen rundt reirtreet stå urørt innenfor en sirkel med 50 meters radius. Ingen hogstaktivitet må utføres nærmere reiret enn 200 meter i hekketiden (1. mars – 1. august). Gjenstående skog rundt reirtreet skal ikke bli stående som isolerte øyer i landskapet etter hogst. Det må også utredes nærmere skredfare og eventuelle nødvendige sikringstiltak.

3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §§ 11-7 NR. 2,11-10)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet er det krav om regulering før tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6.

3.1 Bane

Byggegrense for Meråkerbanen er 30 meter fra spormidt.

4 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT- LNFR (PBL §§ 11-7 NR. 5, 11-11)

4.1 LNFR-områder for stedbunden næring, LNFR sone 1

I LNFR-områder tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av, eller fradeling til ny spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse inngår i planen, der byggearbeid tillates etter rammene som settes i punkt 4.2, tredje, fjerde og femte ledd.

4.2 LNFR-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates, LNFR sone 2

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke vil være til hinder for landbruksdriften og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse inngår i planen.

Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter ordinær byggesøknad. Byggearbeidet kan utvides innen rammene for spredt boligbebyggelse.

Utvidelse av eksisterende bolig- eller fritidstomt inntil 500 m² tillates, så langt det ikke vil være i konflikt med nåværende og framtidige drikkevannskilder og viktige reindrifts-, landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

Omfang, utforming og lokalisering av nye tiltak:

- Maks bebygd areal for boligeiendommer er 400 m² (BYA).
- Maks bebygd areal for fritidseiendommer er 150 m² (BYA). Innenfor 100 – metersbeltet av vassdrag og i fjellet over skoggrensen er maks bebygd areal 110 m² (BYA).
- Boliger kan oppføres i to etasjer og sokkel/kjeller og fritidsboliger kan oppføres i en etasje med oppstuggu eller sokkel.
- Inngjerding tillates ikke, unntatt enklere inngjerding rundt bygninger og tun (maks 500 m²).
- Det tillates gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade. Rivning av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse og oppføring av ny på samme sted tillates.

I planperioden kan det tillates å bygge boliger som ikke har tilknytning til stedbunden næring med omfang og bestemmelser til det enkelte område som gitt i tabellen under:

LNFR sone 2-område		Antall boliger som kan tillates	Bestemmelser til det enkelte område
SB1	Gudå	10	SB1, SB2 og SB3 kan vurderes sammen når det gjelder antall tomter.
SB2	Meråker sentrum nordøst (Meråker østre, Slungårdssaga, Trønnes)	5	
SB3	Meråker sentrum sør (Brenna, Fossen, Tømmeråsegga)	10	
SB4	Torsbjørkdalen	5	
SB5	Dalådal	5	
SB6	Stordalen	5	

Lokaliseringskriterier:

- Bebyggelsen skal lokaliseres inn til eksisterende bebyggelse og/eller eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg. Avstand fra offentlig veg skal ikke være over 100 m.
- Bebyggelsen skal ikke lokaliseres på jordbruksareal som er klassifisert som dyrka jord. Adkomstveg skal heller ikke legges over dyrka mark. Ny bebyggelse skal ikke medføre driftsmessige ulemper for jordbruksdrift.
- Ny bebyggelse skal ikke komme i konflikt med viktige reindrifts-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.
- Områder som kommunikasjonsmessig er tilknyttet E14 og der ferdsel inn mot Meråker skole vil måtte foregå langs E14 og i en avstand på under 4 km, skal ikke kunne utbygges før det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs E14 inn mot Meråker sentrum.

4.3 Løyper og ferdsel

Det er forbudt å etablere nye, merkede skiløyper innen beiteområdene til Færen reinbeitedistrikt.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILH. STRANDSONE (PBL §§ 11-7 NR.6,11-11)

Kantsoner mot vannforekomster skal unntas for inngrep og utbygging ved at det avsettes en kantsone på 50 meter fra vassdrag og 100 meter fra verna vassdrag (Sona og Forra).

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for forvaltning av Sona og Forra.

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke motorisert ferdsel, vannscooterkjøring eller lignende innen området som er til hinder eller forstyrrelse for allmennhetens friluftsutøvelse som bading og fiske.

6 HENSYNSSONER (PBL §§ 11-8 a-f,12-6)

6.1 Nedslagsfelt drikkevann (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt.

6.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

Tiltak som forringer kulturminneverdiene skal ikke tillates.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer har ikke juridisk virkning.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse

- Landskap og estetikk:
Tomter og bygninger skal legges naturlig i terrenget. Hovedhus og sekundærbygg skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Sekundærbygg skal ses i sammenheng med hovedhuset. Farger og materialvalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon. Taktekking skal utføres med materialer som har en mørk og matt virkning. Alle hulrom mellom bygning og vegetasjonsnivå skal tettes. På enkeltstående tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/ i tilknytning til eksisterende bygninger.
- Krav til infrastruktur:
Reguleringsplan skal vise kjøreveger fram til alle nye tomter innenfor planområdet. Bruk av eksisterende infrastruktur skal tilstrebes. Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 5 iht normaler for landbruksveger, men med redusert kjørebane til maksimum bredde 3,5 meter. Vegtraseer bør gi minst mulig inngrep i terrenget. Rett til atkomst/parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas. Vann og avløpsplan skal foreligge før reguleringsplan kan tas opp til behandling. Strømledninger skal legges i jordkabel.
- Hensyn til ferdsel og friluftsliv:
Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan. Ferdselstier og løyper må ikke berøres i vesentlig grad. Ved regulering skal det foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene for området sett i helhet. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen og vise hvordan hensynet til friluftslivet for byggeområdet, nærliggende byggeområder og generelt friluftsliv er ivarettatt.
- Byggegrense til vann og vassdrag:
Det er ikke tillatt å føre opp fritidsbebyggelse nærmere enn 20 m fra strandlinjen til vann og vassdrag som er vist i kartbasen N50, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Retningslinjer for planlegging og saksbehandling i byggeområdene

- Ved fradeling og utbygging i eksisterende byggeområder bør det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasses strøkets karakter med hensyn til plassering i forhold til veg, gate, plass og i forhold til bygningsvolum, proporsjoner, høyde, takform, materialbruk og lignende.
- Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg eller gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinja.
- Retningsgivende minimumsavstander fra grense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er minimum 5,0 meter for portvegg, og minimum 2,0 meter for andre vegger.
- For tiltak uten krav om reguleringsplan kan det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Vurderingen skal belyse konsekvenser for nærliggende infrastruktur og vassdrag.

Retningslinjer for bygging av naust

Med naust menes bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

- Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot vatnet.
- Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted.
- Det kan tillates vindusflate med maks 1 m² lysåpning. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger.
- Naust skal plasseres slik at fri ferdsel i strandsonen sikres.

Retningslinjer for campingplasser og spikertelt

- Det må foreligge situasjonsplan over campingplassen som viser adkomstveier og oppstillingsplasser. Det må gå fram av planen på hvilke plasser spikertelt tillates oppført. Planen skal godkjennes av kommunen. Dersom plassen skal utvides med nye oppstillingsplasser for spikertelt, må situasjonsplanen revideres og godkjennes på nytt.
- Størrelsen på spikertelt settes til maksimum 15 m² med maksimalt utstikk på 40 cm. Høyden skal ikke overstige campingvogna, men ev. mønespiss kan være inntil 0,3 meter høyere. Bredden kan være inntil 3 meter og lengden inntil vognas bredde uten drag (innenfor rammen av 15 m²).
- Minsteavstand mellom campingvogner m/spikertelt skal være 3 meter (bil uten overnattingsplass kan parkeres i mellomrommet).
- Isolasjon i spikertelt må ikke være brennbar (ikke isopor).
- Dersom campingvogna fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplassseier.
- Spikertelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognas drag må ikke innbygges i spikertelt eller terrasse.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.
- Campingplassseier er ansvarlig for at spikertelt og plattinger som ikke er i bruk, blir fjernet og at rivningsavfall blir levert på godkjent mottak.

Retningslinjer for hensynssone reindrift

- Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen.
- Det tillates ikke nye hyttetomter innen disse sonene.
- Det tillates ikke ny tilrettelegging av infrastrukturiltak innenfor disse sonene.
- Maks bebygd areal (BYA) for fritidsboliger settes til 110 m² innen disse sonene.
- Ny tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene og reindriftsanleggene.

Godkjente byggetegninger

Hand-drawn floor plan of a room with dimensions and labels. The overall dimensions are 750 (width) by 1250 (length). The plan is divided into several sections:

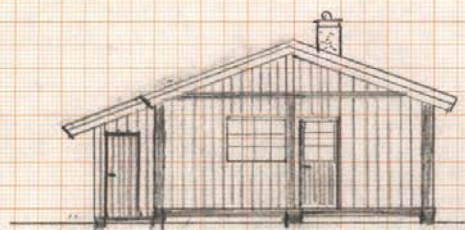
- Top Section:** A large rectangular area labeled "Kjøk/stue" (Kitchen/Living room) with a width of 680. It contains a "Kjøk" (Kitchen) area and a "stue" (Living room) area. The top wall has a window labeled "113/58". The right wall has a window labeled "168/88". The bottom wall has a window labeled "113/118".
- Bottom Section:** A rectangular area labeled "Bod" (Bathroom) with a width of 150. It contains a "Bod" (Bathroom) area and a "Vask." (Sink) area. The bottom wall has a window labeled "113/58".
- Left Section:** A rectangular area labeled "Sov" (Bedroom) with a width of 600. It contains a "Sov" (Bedroom) area and a "Vask." (Sink) area. The left wall has a window labeled "78/58".
- Right Section:** A rectangular area labeled "Sov" (Bedroom) with a width of 150. It contains a "Sov" (Bedroom) area and a "Vask." (Sink) area. The right wall has a window labeled "113/58".

Dimensions and labels are as follows:

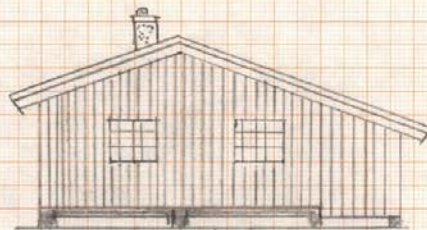
- Overall width: 750
- Overall length: 1250
- Top section width: 680
- Bottom section width: 150
- Left section width: 600
- Right section width: 150
- Top wall window: 113/58
- Right wall window: 168/88
- Bottom wall window: 113/118
- Left wall window: 78/58
- Right wall window: 113/58
- Labels: Kjøk/stue, Kjøk, stue, Bod, Vask., Sov.

$$\begin{array}{r} 5,8 \times 10,6 \\ 3,8 \times 1,5 \\ \hline 67,2 \end{array} = 67,5 \text{ m}^2$$

19.6.95

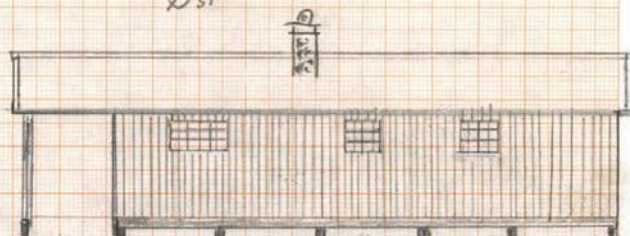


Vest

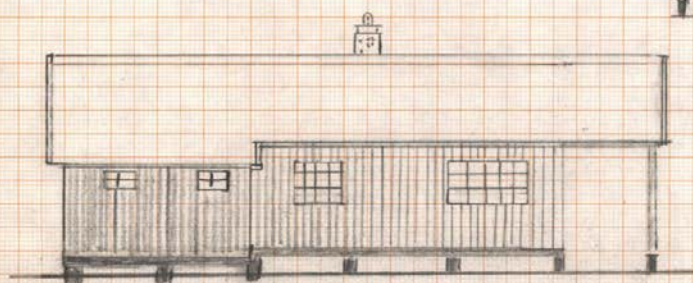


Øst

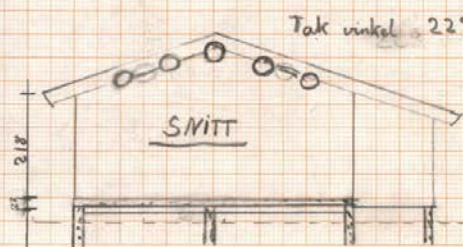
FASADER



Sør

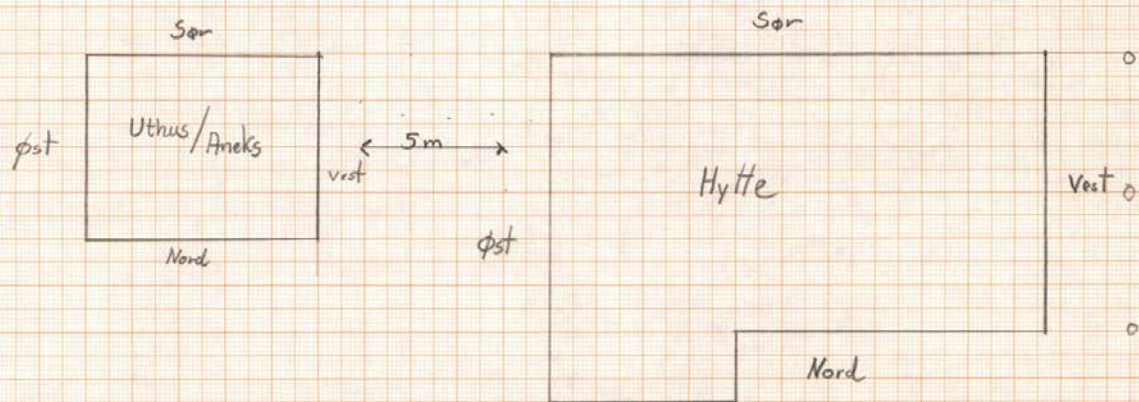


Nord



KJELL HELGE AASVOLD

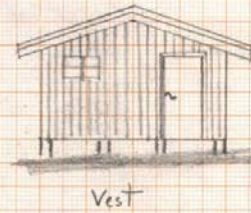
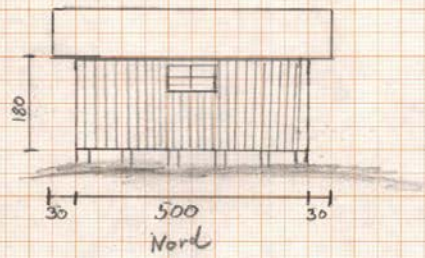
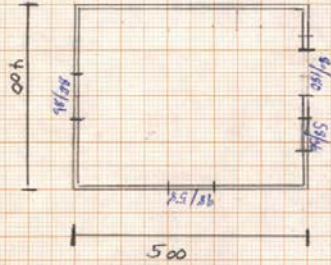
19.6.95



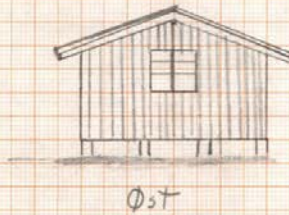
KJELL HELGE MÅSVOLD

196.95

Uthus / Aneks 20 m²



Tak vinkel 22°



KJELL HELGE AASVOLD

19.6.95

Vedtekter, årsmøte og avtale for veilag

Referat fra årsmøte i Mårråkvollvegen brøyte- og veglag

13.11.2024 kl. 18.00

Antall hytter representert: 8

Godkjenning av innkalling

Sendt ut pr. e-post 30.10.2024

Godkjent av årsmøtet

Valg av ordstyrer

Torunn Dalsplass valgt

Valg av protokollfører

Tove Berg Fornes valgt

Godkjenning av protokoll

Protokollen godkjennes av Stig A. Bjørkås og Lise Karin Dybvad før utsending.

Årsmelding v/Torunn Dalsplass

Godkjent av årsmøtet

Regnskap v/Torunn Dalsplass

Revidert og godkjent av Sigbjørn Bjerkem.

Feil revisjonsrapport var overlevert styret. Årsmøtet godkjenner regnskapet under forutsetning av at riktig revisjonsrapport vedlegges referatet ved utsending.

Valg v/Torunn Dalsplass

Styret:

Inge Grøntvedt, 2 år - 1 år som leder

John Fornes, 2 år

Tor Fordal, 1 år

Sigbjørn Bjerkem, 1 år

Thomas Fossen, 2 år

Revisor:

Sigbjørn Bjerkem, 1 år

Valgkomite:

Sissel Høiås

Sissel Aasbjørg

Tove Berg Fornes

Referent

Andre saker

Brøyteavgift:

Brøyteavgift innbetales med samme beløp som forrige sesong, da vi ikke har oversikt over nøyaktige kostnader. I tillegg vil vi få en ekstra utgift i forbindelse med skifte til nytt system for styring av bommen.

Dugnader:

Vårdugnad for å fjerne kratt, sjekke stikkrenner og fjerne brøytepinner. Forslag til dato er 7. juni.

Høstdugnad for å sjekke stikkrenner samt sette ned brøytepinner.

Grasrotandelen, Norsk tipping:

Mulig å registrere hytteforeninga (FFH) som mottaker av grasrotandelen.

Årsmelding Mårråkvollvegen brøyte- og veglag

Årsmøte 13.11.2024

Styret har i perioden bestått av:

Inge Grøntvedt – leder
Tor Fordal
John Fornes
Sigbjørn Bjerkem
Torunn Dalsplass

Revisor:
Sigbjørn Bjerkem

Valgkomite:
Sissel Høiås
Sissel Aasbjørg

Siden årsmøtet i 2023 har medlemmene i styret hatt kontakt ved behov.

Tidligere inngått brøyteavtale for alle hytter fra Veltet til Sulåmoen videreføres også for sesongen 2024/25. Kostnader for siste sesong ble ca. kr 4.000 pr. hytte, dvs. at veglaget har noe penger til gode før kommende brøytesesong.

Det er bestemt at det betales inn kr 4.800 pr. hytte også denne sesongen. Brøyteutgiftene kan bli noe høyere. I tillegg bør laget ha noe penger til andre utgifter, som drift av bom og ev. grusing av veien.

Veglaget har pr. i dag et bankinnskudd på kr 52.260.

Stjørdal, 12.11.2024

Torunn Dalsplass/sign.

Utkast
VEDTEKTER FOR FERSDALEN VEGLAG

§ 1. VEGEN

Veglaget Fersdalen veglag, heretter kalt Veglaget, omfatter vegstrekingen fra avkjørsel fra parkeringsplass P 13 til Gnr. 45, bnr. 177, i hht Meråker kommunes «Detaljreguleringsplan for Fersdalen hytteområde», PlanID 17112013002, versjon 02.09.2016. Vegstrekingen utgjør om lag 630 m.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglgets formål er å bygge, og videre vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene hytteinteressene innenfor vegens dekningsområde.

Lagets medlemmer har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. §3 (proratarisk ansvar), jf. prinsippet i jordskifteloven §3 - 29.

§ 3. MEDLEMMER

Følgende er medlemmer i Veglaget, med slike andeler:

<u>EIENDOM</u>	<u>EIER</u>	<u>ANDELER</u>
Gnr.45, bnr. 232	Kjell Helge Aasvold	4
Gnr. 45, bnr. 170	Eystein Brobak	9
Gnr. 45, bnr. 180	Arve Sjøseth Jakobsen	10
Gnr. 45, bnr. 179	Jon Magne Bremseth	20
Gnr. 45, bnr. 178	Bente og Rune Dullum	24
Gnr. 45, bnr. 177	Rannveig L. og Sigbjørn Bjerkem	33

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Nye medlemmer tas opp når de er bruksberettiget til vegen, jfr prinsippet i Vegloven §§ 54 og 55. Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sogner til vegen, har denne rett og plikt til å bli med i Veglaget, jfr. pkt 5 i avtale mellom Veglaget og Færen allmenning. Dette gjelder ved fradeling både fra hovedbølet (Meraker Brug) og fra andre eiendommer.

Antall andeler i veglaget beregnes da på nytt for alle medlemmer, og de kjøper seg inn i Veglaget etter samme fordelingsprinsipp som ligger til grunn for andelsfordelingen ovenfor, jfr. prinsippet i Veglova § 54.

§ 4. STANDARD PÅ VEGEN

Vegen skal være i en slik stand at den tilfredsstiller behov til bruk som fritidsformål, og Meraker Brug's bruk, jfr pkt 5 i avtale mellom Veglaget og Færen allmenning, Meraker skog og Meraler Brug, datert XXXX.

Veglgets styre fatter hvert år beslutning om alt ordinært vedlikehold av vegen sommer og vinter, typisk grusing, skraping/høvling og brøyting.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Styret fører regnskap for kostnader forbundet med vedlikehold etter § 4. Regnskap fremlegges på årsmøte.

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret.

§ 6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er lagets øverste myndighet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år.

Innkalling skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakliste skal følge innkallinga. Saker som ønskes behandlet i årsmøte, må være styret hende innen 20. april samme år.

Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Vedtak og eventuelle valg avgjøres ved flertall, målt etter andeler iht. § 3.

Stemmelikhet ved styrevalg avgjøres ved loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Flertallsvedtak må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta felleskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medlem som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

Årsmøtet skal:

- Velge møteleder
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste
- Behandle regnskap
- Behandle innkomne saker
- Andre saker nevnt i innkallingen

Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til medlemmer
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette
- Vedta endringer av vedtektene
- Vedta større omlegginger/utbedringer
- Vedta innkjøp av utstyr og installasjoner
- Vedta innbetaling av forskudd

- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte medlemmer. Kopi av underskrevet protokoll distribueres til medlemmene.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når 1/3 av andelene iht. § 3 krever det, og melder det skriftlig til styret. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll, etter samme framgangsmåte som for ordinært årsmøte.

§ 8. STYRE

Styret består av styreleder, kasserer og ett styremedlem. Ved første gangs valg av styremedlem velges ett medlem for ett år, og ett for to år. Senere velges styremedlem for to år. Styreleder velges hvert år.

§ 9. ANSVAR FOR SKADER

Evt. tungtransport skal innrettes slik at den ikke forårsaker skade. All skade som evt påføres vegen, både med evt tungtransport, og ellers ved skade ut over vanlig slitasje, erstattes veglaget etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Skade på vegbane og stikkrenner som skyldes transport, skogsdrift og lignende skal utbedres straks av den som har forvoldt skaden.

Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan Veglaget få utført utbedringen for medlemmet/brukeren sin regning.

§ 10. OVER - OG UNDERSKUDD

Driften baseres på balanse. Evt. overskudd innbetaling av stipulert beløp går til drift av laget. Kontantbeholdning av betydning skal medregnes ved første nødvendige innbetaling av stipulert kostnad ved vedlikehold, evt. andre vedtatte investeringer, jfr. pkt. 11.

§ 11. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medlemmene, i forhold til andelen i vegen jf. § 3, og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Laget skal ikke ta opp lån.

§ 12. UTMELDING

Det er ikke anledning til å melde seg ut av Veglaget.

§ 13. ENDRINGER

For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av stemmene, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall blant de frammøtte regnet etter andel.

§ 15. TVISTER

Oppstår det tvist om forståelse og gjennomføring av disse vedtektene avgjøres tvisten av de vanlige domstoler.

VEIAVTALE¹

Mellom eieren av Færen allmenning, gnr. 45 bnr. 1 og Meraker skog, g.nr. 49 bnr.1
AS Meraker Brug (MB) og Kjell Helge Aasvold, Jonsv. 31, 7530 Meråker
gnr. 45 br.nr. 232 inngås følgende veiavtale:

1. Veirett

Kjell Helge Aasvold gis veirett på MB's grunn samt rett til å bygge adkomstvei fremkommelig med bil fra Mårrokvollveiens endepunkt og fram til sin hytte 45/232 jfr. kart. Traseen er inntegnet med rød farge på kart vedlagt denne avtalen. Avtalen er ikke gyldig uten at kart er vedlagt (Vedlegg 1).
Traseens lengde er _ca. 80 meter.

2. Godkjenning

Alle nødvendige godkjenninger fra det offentlige forutsettes innhentet av MB før bygging igangsettes. Veien skal bygges i den standard og den utførelse som er beskrevet i avtale mellom veifellesskapet og MB.

3. Adkomstvei til hytte

Veien skal brukes som adkomstvei til hytte. Veien er permanent.

4. Ansvar

MB fraskriver seg ethvert ansvar for evt. klager, innsigelser, skader og krav som måtte komme fra 3. person som følge av bygging og bruk av veien.

5. Vederlag

Som kompensasjon for veirett, varig rett til nødvendig grunn til veien, påstående skog som må ryddes i 10 m bredde samt MB's saksbehandling, skal Kjell Helge Aasvold betale til MB et engangsbetrag stort NOK 20.000. Beløpet innbetales til kto. 8674 08 04172 etter tilsendt faktura. Alle beløp er eks. mva. (Ikke MVA-pliktig p.t.). Innbetalt beløp inkluderer ikke oppstillingsplasser / P-plasser langs veien. Ved behov for P-plass(er) på MB's grunn, avtales dette særskilt. NOK 3 000 pr. plass (inntil 15 m2).

Avtalen er gyldig når avtalen er signert av begge parter og regningen er betalt.

¹ Veiavtale Mal, 10.10.2016.doc

6. Avtalemessige forhold

Kjell H. Aasvold inngår denne avtalen for å få varig veirett til sin hytte uavhengig av om det allerede er bygd vei på hele eller deler av strekningen av andre. Og så fremt det ikke er inngått andre avtaler mellom MB og Kjell H. Aasvold som regulerer forholdet.

Dersom det allerede er bygd vei på hele eller deler av strekningen, må Kjell H. Aasvold i tillegg inngå avtale om bruk av veien med partene som har bygd første del av veien. Kjell H. Aasvold må da forplikte seg til å delta på de samme betingelser som øvrige deltagere i denne veien.

Videre, og som del av denne avtale, forplikter Kjell H. Aasvold seg til å delta i veifellesskap som veien allerede er en del av eller som skal stiftes senest før veien påbegynnes bygd / anleggsarbeidet starter.

7. Forhold til andre interesserte

For forholdet til andre hytteeiere og MB med interesse i samme vei, gjelder følgende:

- Evt. andre hytteeiere som ønsker å benytte veien, skal kunne kjøpe seg inn. MB skal godkjenne og inngå likelydende avtale som denne med evt. nye brukere før disse har lovlig adgang til veien. Kjell H. Aasvold har gjennom sitt medlemskap i veifellesskapet rett til å kreve forholdsmessig refusjon i forhold til sine dokumenterte kostnader med bygging av veien. Det skal etter endt byggeprosess leveres et revidert byggeregnskap til MB som vil ligge til grunn for refusjon. Refusjonen vil kunne reguleres etter konsumprisindeks.
- Denne avtale gir isolert sett ingen andre hytteeiere veirett på veien.
- MB har ikke ansvar for evt. refusjonsregnskap. MB har rett til å forlenge veien dersom dette blir aktuelt (Eks. nye tomter). Nye hytteeiere skal i så fall kunne knytte seg til veianlegget på like vilkår som de som allerede er tilknyttet og få samme rettigheter og plikter.
- MB skal for sin egen drift ha fri adkomst til veien. Dersom veien låses med bom, skal det benyttes låssystem fastsatt av MB.

8. Etablering av veifellesskap

Det skal inngås en egen avtale mellom MB og veifellesskapet for denne veien som omhandler bygging, vedlikehold og drift. MB krever etablering av veifellesskap før bygging av veien. Når veifellesskap er etablert forestår dette bygging, finansiering, vedlikehold og drift av veien. Kjell H. Aasvold er pliktig til å delta i dette veifellesskapet som del av denne avtalen. Organisering av veifellesskapet er MB uvedkommende.

Veifellesskapet og veien skal gis et navn. Veifellesskapet skal ha som hovedformål å få til gode samarbeidsløsninger og en hensiktsmessig adkomstvei frem til deltagerens hytter med forholdsmessig like rettigheter og plikter for den enkelte i fellesskapet.

9. Vedlegg til avtalen

Som vedlegg til denne avtale følger:

Vedlegg 1 – Kart som viser trase jfr. pkt. 1

Vedlegg er en del av avtalen og signeres av partene.

10. Avtalen

Denne avtalen er ikke personlig og følger således eiendommen, gnr45 bnr 232 ved overdragelse til ny(e) eier(e).

11.

Denne avtale er skrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.


AS Meraker Brug

Meråker den

7/3-17


Kjell H. Aasvold

Vedlegg: Kart som viser trase for hyttevei jfr. pkt. 1



Returneres til:

A/S Meraker Brug
7530 MeråkerTINGLYST
16 APR. 2007

Skjøte

STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4003

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)	
Kommunenr	Kommunenavn
1711	Meråker
Gnr.	Bnr.
45	232
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet	
☒ 1. Bebovud ☐ 2. Ubebovud	
Bruk av grunn	
☐ Bolig- B eiendom	☒ Fritids- F eiendom
☐ Forretning/ V kontor	☐ Industri
☐ Landbruk	☐ Off. vei
☐ Annet	
Type bolig	
☐ Frittligg. FB enebolig	☐ Tomanns- TB bolig
☐ Rekkehus/ RK kjede	☐ Blokk- BL leilighet
☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr	87.500,-
Utløst til salg på det frie marked	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg	☐ Gave (helt 2 eller delvis)
☐ 3 Ekspro- riasjon	☐ 4 Tvangs- auksjon
☐ 5 Uskifte	☐ Skifte- 6 oopooler
☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
930151602	A/S Meraker Brug	

Doknr. 4003 Tinglyst: 16.04.2007 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge
251054	Kjell Helge Aasvold	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
1. Tomten eller deler av den kan inngjerdes etter gjeldende bestemmelser vedtatt av Meråker Kommune, og særskilt avtale med selger. Kostnadene ved etablering og vedlikehold av gjerde faller på kjøperen. Det skal ikke gjerdes over felles stier, adkomstveier, vann- og avløpstraseer eller lignende til hinder for ferdsel og fremtidig vedlikehold.	

2. Kjøperen har, sammen med øvrige kjøpere og festere av hyttetomter i området, gjensidig ferdselsrett til fots over selgerens arealer. Ferdselen skal dog foregå slik at den enkelte hytteeier blir minst mulig sjenert. Kjøring med motorkjøretøy i terrenget er ikke tillatt uten etter nærmere avtale med selgeren. Det henvises for øvrig til Lov om motorferdsel i utmark.
3. Kjøperen er forpliktet til å gå inn som medlem i lag eller forening hvis formål bl.a. er å bære risiko og kostnader for drift, vedlikehold og eventuell fornyelse av feltets vann- og kloakksystem samt vegsystem.
4. Selgeren har rett til, uten erstatning, å anlegge veier, lagerplass på egen grunn m.v. i området innenfor hyttefeltet som de anser nødvendig for utnyttelse av sin eiendom. Selgeren vil imidlertid ta hensyn til at dette er et hytteområde, og vil i størst mulig utstrekning vise hensyn overfor de enkelte tomteeiere og festere.

Selgeren skal fritt kunne benytte alle veianlegg i området uten å være forpliktet til delta i vedlikehold og brøyting. Det er innført renovasjon i området. Kjøperen plikter å delta i denne ordningen.

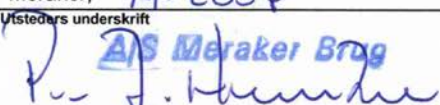
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

5. Kjøperen plikter å følge gjeldende arealplan/reguleringsbestemmelser: Kjøperen forplikter seg til å delta forholdsmessig, og på lik linje med andre tomtekjøpere og festere, i dekning av utgifter til nyanlegg og vedlikeholds/drift av felles anlegg som skyldes offentlig pålegg.
6. Kjøper forplikter seg også til å delta på samme måte til dekning av utgifter til nye fellesanlegg som selgeren etablerer ut fra miljømessige hensyn. Dersom selgeren skal kunne kreve utgiftene til slike fellesanlegg dekket, forutsettes det at minst 50% av tomteeierne og tomtefesterne i området på forhånd har samtykket i at arbeidene kan utføres.
7. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for skade og/eller ulempe som kan oppstå som følge av utnyttelse av eldre rettigheter, så som beite, jakt m.m.
8. Det medfølger ingen rettigheter for kjøper utenfor tomtens grenser utover det som fremgår av denne kontrakt. Det presiseres at kjøperen ikke har rett til jakt eller fiske på selgers eiendom.
9. Kjøperen bærer alle offentlige omkostninger til oppmålingsgebyr, dokumentavgift og tinglysning m.v., og disse beløp erlegges etter hvert som de forfaller.

Denne teksten er likelydende med kontrakt mellom partene datert 05.07.06

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Meråker, 4/4-2007	
Utstedeers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	PER J. HEMBRE
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	ELISABETH KNOTTEN
Adresse	
7530 Meråker	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	SVERRE H. SLUNGÅRD
Adresse	
7530 Meråker	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

20 m

Mørkvollveien

73

91

101

Mørkvollveien

Mørkvollveien

Europaveg

Europaveg tunnel

Riksveg

Riksveg tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg tunnel

Kommunalveg

Kommunalveg tunnel

Privatveg

privatveg tunnel

Skogsbilveg

skogsbilveg tunnel

Ferje

Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelveg

Annet gangareal

Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse

 Skiløype

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

 Kjøreveg

 Parkering

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Avkjørsel

 Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Nabolagsprofil

Mårråkvollveien 91

Høyde over havet

455 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 4 min	🚗
🚆 Meråker stasjon Linje R71	15 min	🚗
🚆 Kopperå stasjon Linje R71	24 min	🚗
🚆 Fossen Linje 670	18 min	🚗
🚆 Brukeskrysset Linje 670	18 min	🚗

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	1 t	🚗
Trondheim	1 t 31 min	🚗

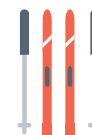
Ladepunkt for el-bil

🚗 Meråker	18 min	🚗
🚗 Autoline Meråker	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 47 m
- 129 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Meråker Alpinsenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 4

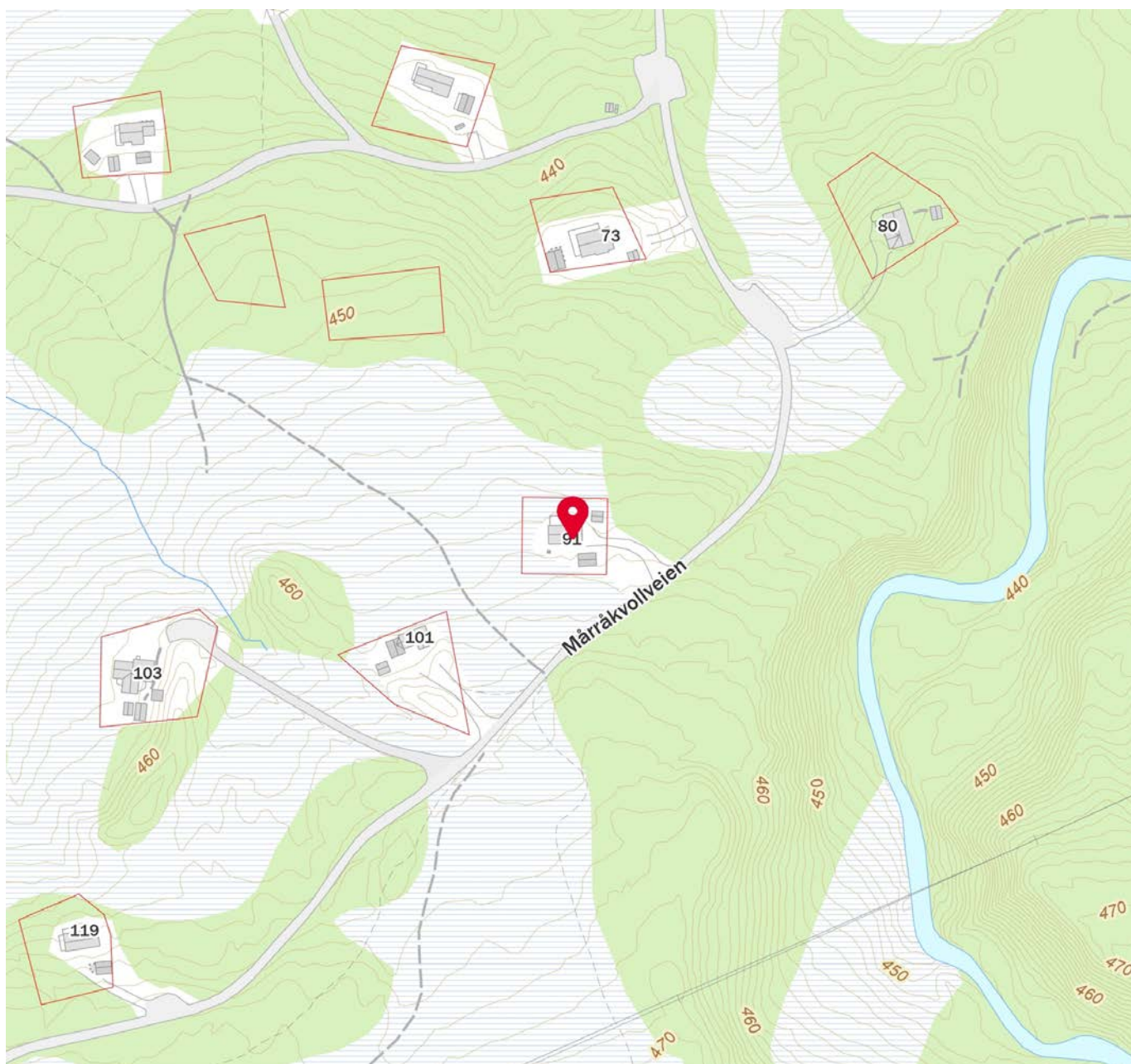
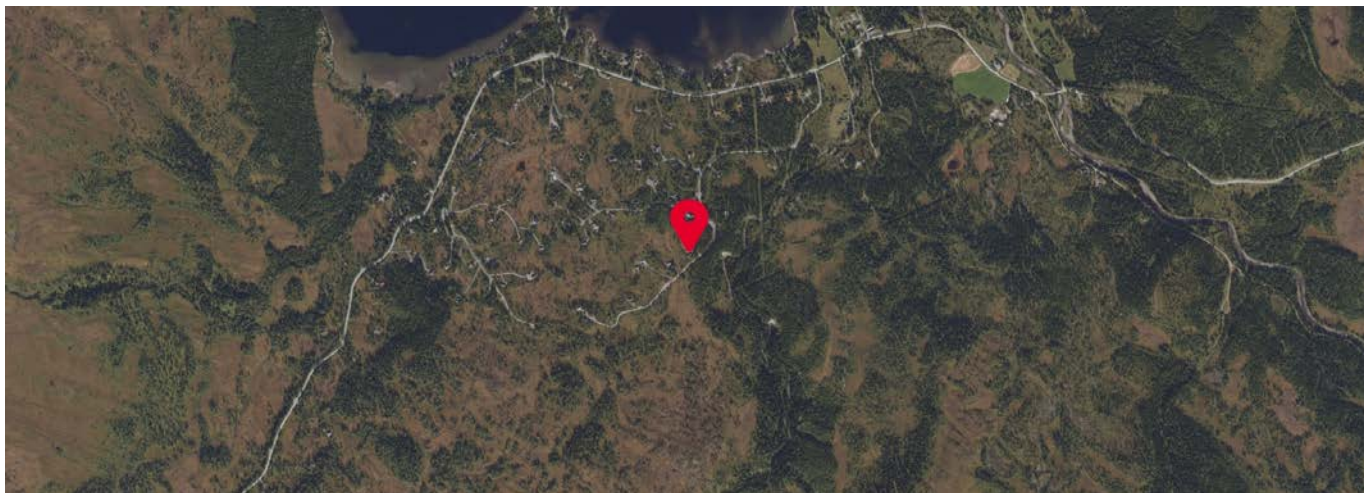


Sport

⚽ Tømmermoen balløkke Ballspill	16 min	🚗
⚽ Trøa lekeplass Ballspill	19 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Meråker	18 min	🚗
Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	18 min	🚗



Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]
subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Små lån



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (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: Mårråkvollveien 91
7530 MERÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning Møller Haarberg

Telefon: 942 36 397
E-post: henning.haarberg@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