



aktiv.

Langskårveien 93, 7100 RISSA

**Stor enebolig med 4 soverom,
hage og terrasse | God planløsning
| Flott utsikt mot Botn**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Erling Kristian Ytterås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 172/172 kvm
Tomtstr.: 821.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 362
Oppdragsnr.: 1710260098

Stor enebolig med 4 soverom, hage og terrasse | God planløsning | Flott utsikt mot Botn

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Langskårveien 93!

Romslig enebolig over tre plan med gode romløsninger og familievennlig planløsning. Boligen ligger i rolige omgivelser i Rissa og har god plass både inne og ute.

Boligen er opprinnelig oppført i 1949 og senere påbygget på 1980-tallet. Flere oppgraderinger er gjennomført gjennom årene, blant annet nye vinduer, etterisolering av alle fasader ny kledning, og nytt tak i 07/08. Boligen fremstår i brukbar stand, men enkelte oppgraderinger og vedlikehold må påregnes over tid. Dette gir gode muligheter for å modernisere boligen etter egne ønsker og behov.

Verdt å merke seg:

Fiber
Hage
Terrasse
2 toalett
4 soverom
Familievennlig bolig
Varmepumpe fra 25
Vinduer og tak oppgradert 07/08



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Egenerklæringsskjema	47
Tilstandsrapport	56
Energiattest	98
Målebrev	99
Kommunedelkart	107
Eiendomsgrenser	108
Leiekontrakt	111
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 kvm

BRA totalt: 172 kvm

TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 kvm - Tre stk uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 67 kvm - VF, trapperom, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 55 kvm - Gang og fire soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm - Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens AHL er 12 m² i kjelleren, GUA er tilsammen på 62 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

821.7 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligområde i Rissa. Området er kjent for sin vakre natur, gode solforhold og et bomiljø som passer godt for både barnefamilier, par og deg som ønsker god plass rundt deg.

Fra boligen har du kort vei til flotte turområder med gode muligheter for både fotturer,

sykling og friluftsliv året rundt. Naturen i området gir rike muligheter for rekreasjon, og det er kort vei til sjøen hvor man kan nyte båtliv, fiske og andre aktiviteter langs kysten.

Rissa sentrum ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, caféer, restauranter, treningssenter og ulike butikker. Her finner du også skoler, barnehager og andre viktige tjenester i hverdagen.

Området har gode pendlermuligheter til Trondheim via bussforbindelser med busstopp 200 meter unna eller fergeforbindelse fra Flakk-Rørvik. Dette gjør det mulig å kombinere et rolig og naturnært bomiljø med arbeid eller studier i byen.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en bolig i landlige omgivelser, samtidig som du har tilgang til nødvendige fasiliteter og gode transportforbindelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er 7 minutter til Åsly skole (1-10 kl.).

11 minutter til Stadsbygd skole (1-10 kl.).

23 min til Johan Bojer vgs.

12 minutter å gå til Skogly friluftsbarnhage (0-5 år).

Bygningssakkyndig

Fosen Takst AS v/ Raymond André Moen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Raymond André Moen kommenterer følgende om byggemåte: Enebolig oppført over 2plan med kjeller, oppført i trekonstruksjoner av tømmer og bindingsverk. Tømmerkonstruksjoner er oppført over støpte ringmurer. Tilbygg har ringmurer i lettklinker, av type «rissastein», over dette er det veggkonstruksjoner av bindingsverk. Utvendige fasader har stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkertetakplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Lite fall mot sluk, både på bad og vaskerom. Men ikke kjent med at dette har medført fuktskader eller andre konsekvenser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Ny strømkurs, legging og oppkobling av varmekabler i golv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Legging og oppkobling av varmekabler.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Nytt flisgolv over eksisterende vinylbelegg, på badet. Inkl. oppkobling av sluk, samt

montering av toalett og nytt servantskap og servant.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Golv ble revet, og det ble lagt nye golvplater (spon), og avrettet over. Varmekabler ble lagt av elektriker, før påstøp ble utført av eier. Golvflis og baderomsplater montert av eier. Opplegg for toalett, servant og vaskemaskin etablert av eier (vanntilførsel og avløp). Montering av servant og toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad, 2007: Smøremembran på gulv, mansjett omkring sluk.

Vaskerom, 2013: Smøremembran på gulv, mansjett omkring sluk

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Jensen Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipebeslag.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt tak, komplett (undertak, sløyfer og lekter, takplater, takrenner, etc). - Samtlige vinduer skiftet, unntatt 4 små kjellervinduer. - Utvendig

etterisolering (5 cm Glava og asfaltplater). Utlekking/lufting og ny, stående kledning

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør montert

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse mot vest

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse mot øst

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

Svar: Ja

Stedvis litt skjeve gulv. Dører går tregt. Små sprekker/riss i skorstein. Men relativt beskjedent, husets alder tatt i betraktning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Vanninnsig i kjeller, spesielt under tilbygg. Kan skyldes både dårlig drenering, og at grunnmuren i tilbygget består av såkalt "Rissastein" (dårlig leca).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering mot vest.

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

Svar: Ja

Det er vanninnsig i kjelleren under tilbygg. Se punkt over. Det er også fuktig i østre del av kjeller under det opprinnelige bygget. Vestre del er bedre / relativt tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering mot vest.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på?

Svar: Mot vest

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

Svar: Ja

Dette er et eldre bygg med tømmerkasse, og det er ikke fullstendig tett. Kommer inn mus på høsten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tung Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt dusjkabinett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tung Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt toalett.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt toalett og servant/servantbatteri, samt dusjbatteri og dusjkabinett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Vanntilførsel og avløp, for servant, toalett og vaskemaskin. Montering av servant og toalett.

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

Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut store deler av det elektriske anlegget (men ikke alt).

Kabler og stikk. Oppgradert inntak / hovedsikring. Nye kurser til kjøkken (platetopp, ventilator). Nye lysarmaturer i kjøkken, bad og gang. Varmekabler på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom, montering av varmekabler og belysning på vaskerom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Nytt utestikk, inkl. ny kurs

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt takarmatur på kjøkkenet

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

Svar: Ja

Det foreligger plan om påkobling av offentlig kloakk i løpet av 2026. I dag er det septiktank.

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

Svar: Ja

Tilbygg oppført i ca. 1980

Terrasser etablert i 2008 og 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Antar at tilbygget ble omsøkt og godkjent av eier på det tidspunktet.

Terrasser er ikke byggemeldt.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller

om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja

Tilstandsrapport utarbeidet av Fosen Takst AS, datert 02.12.2025

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

Svar: Ja

Usikker på hvordan påkobling til kommunalt kloakksystem vil slå ut, sammenliknet med nåværende kostnad for tømning av septik.

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

Svar: Ja

Denne eiendommen deler adkomst fra hovedvei med naboeiendom, som eiendommen ble utskilt fra i 2013. Det ble da tinglyst erklæring om veirett over naboeiendommen.

Standard

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.

TG2 - GRUNNMUR / FUNDAMENT

Det registreres at det er benyttet «rissastein» i grunnmur i tilbygg. Det er sprekker og riss i grunnmur av rissastein.

Vurdering av avvik:

- Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
- Det er kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold (rissastein), noe som både målinger og selger bekrefter at det er benyttet i tilbygg. Det vil være behov for ekstra undersøkelser og utbedringer av grunnmur.
- "Rissastein" har høyt svovelinnhold i steinen, som går i oppløsning ved høy fuktighet. Det anbefales kontroll på fukt mot slike murer. Alternativt bør murer sikres med påstøp eller lignende.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.
- Det anbefales tiltak med drenering og fuktsikring mot grunnmur, med kontroll av lettklinkermur.

TG2 - YTTERVEGGER / FASADER

Vurdering av avvik:

- Ytterveggkonstruksjonen av tømmer, fra byggeår. Tømmerkonstruksjon er flyttet dit den står i dag, i 1949. Konstruksjonen er oppført over støpt ringmur.
- Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1980-tallet. Tilbygg er oppført over

ringmur av "rissastein".

- Fasader er bekledd med stående trekledning.
- Fasader har behov for utvendig overflatebehandling, som maling/beis.
- Det er skadet bordkledning på vegg, etter påkjørsel av traktor. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt for skader/skjevheter.
- Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 - VINDUER / DØRER

Vurdering av avvik:

- 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.
- Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dør fremstår i god stand.
- Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
- Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming annet enn manglende vedlikehold utvendig.
- Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere vinduer som tilfredsstiller krav til rømning.

TG2 - LOFT

Vurdering av avvik:

- Loft er inspisert via mobilkamera i loftsluke.
- Det registreres manglende isolering av kaldloft.
- Det registreres spor etter mus på kaldloft.

TG2 - SANITÆRT UTSTYR OG VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje og fuktskader på benkeplate ble advekket.
- Det er manglende avtrekk fra rommet.

TG2 - FUKTSØK

Vurdering av avvik:

- Avvik på bad avdekket, men ikke konstatert fuktskader.
- Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales at våtrom renoveres.

TG2 - PIPER / ILDSTEDER

Vurdering av avvik:

- Teglsteinspipe fra byggeåret.
- Eldre og utett sotluke registreres.
- Ildsted etablert på stue.

TG2 - ETASJESKILLER / GULV PÅ GRUNN

Vurdering av avvik:

- Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.
- Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales avstivning av gulvåser og oppretting av etasjeskillere i bolig.

TG2 - TRAPP

Vurdering av avvik:

- Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.
- Manglende håndløper på vegg.
- Det bemerkes at rekkverkshøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav.
- Rekkverkshøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredstiller dagens krav til høyde.
- Det anbefales å montere håndløper på vegg.

TG2 - ØVRIGE ROM

Vurdering av avvik:

- Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje.
- Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.
- Det er fukt på dampsperre i trapperom. Dette kan skyldes fukt fra kjeller som legger seg på platen.
- Manglende ventilasjon/ventilering på øvrige rom.

TG2 - VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig avtrekk/ventilering via ventil i vegg fra vaskerom.
- Det er selger selv som har utført arbeider med overflater på vaskerom.
- Det er manglende fall til sluk på vaskerom.
- Toalett er montert skjevt, hvor vannlås ikke tetter ordentlig som følge av dette.
- Baderomsplater på vegger.
- Ufagmessige utførelser på overflater og tettesjikt registreres.
- Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

TG2 - KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
- Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
- Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
- Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.
- Fuktskader i veggplater over vask.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales etablering av komfyrvakt.
- Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.
- Det anbefales å etablere fuktsikker plate bak vask og platetopp.

TG2 - VVS

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales at VVS anlegg gjennomgås og kontrolleres av autorisert rørlegger.

TG3 - DRENERING

Vurdering av avvik:

- Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.
- Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
- Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

- Det er saltutslag på vegger og gulv i kjeller, noe som indikerer fuktvandring.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Det registreres tilsig av vann i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales tiltak med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 - 300.000

TG3 - ROM UNDER TERRENG

Vurdering av avvik:

- Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
- Det registreres at det er «rissastein» i grunnmur i deler av kjeller

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales tiltak med utvendig drenering og fuktsikring mot mur.
- Det anbefales sikring av grunnmur av «rissastein».
- Det anbefales tiltak med fuktsikring av kjellergulv.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 - 300.000

TG3 - BAD

Vurdering av avvik:

- Det ble avdekket større sprekker i flisfuger på befaringsdagen.
- Det registreres løse fliser på gulv.
- Overflater har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 - 100.000

TG3 - MEMBRAN

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 - 100.000

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

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 31130891

Diverse

AREAL

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med

tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Ved
- Elektrisitet
- Varmepumpe

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 727 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det kr 6 283 per år for branntilsyn, feiing og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Branntilsyn, feiing: Kr 630
- Eiendomsskatt: Kr 5 653

Beløpet fordeles over fire terminer per år og kan variere fra en termin til en annen.

FOSEN RENOVASJON IKS

Til Fosen Renovasjon IKS betales det kr 7 109 per år for slam og renovasjon som fordeles som følger:

- Slamtank 4m³ - hvert 2. år: Kr 1 392
- Kommunal andel slam: Kr 288
- Renovasjon 140 liter: Kr 5 367
- Kommunal andel renovasjon: Kr 62

Beløpet fordeles over fire terminer per år og kan variere fra en termin til en annen.

RISSA VANNVERK

Til Rissa Vannverk betales kr 5 335 en gang per år for vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 736 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 945 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 362 i Indre Fosen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger avvik på en defekt sotluke, datert 12.10.2020. Avviket er ikke rettet opp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

29.04.2013 - Dokumentnr: 341604 - Bestemmelser om veg

Rettighet hefter i: KNR: 5054, GNR: 56, BNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 5054, GNR: 56, BNR: 397

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp.

Veien blir idag brøytet og vedlikeholdt av nabo uten kostnad. Kjøper må påregne å delta i kostnader knyttet til vedlikehold av veien frem i tid.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2010 - 2021 for Rissa sentrum, datert 23.09.2010.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036. Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene. Planen erstatter tidligere kommuneplaner for gamle Rissa, Leksvik og Verran kommuner, samt fem kommunedelplaner.

Planforslaget innebærer blant annet:

- Oppdatering av arealformål etter planvask hvor 34 eldre reguleringsplaner er opphevet.
 - Tilbakeføring av ca. 490 daa dyrkajord og ca. 560 daa myr tidligere avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette i tillegg til arealer tilbakeført gjennom planvask.
 - Fokus på ivaretagelse av samfunnssikkerhet, naturmangfold, drikkevann, kulturminner og -miljø ved lokalisering av nye byggeområder.
- Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

Boligen er utleid

- Leien er på kr 11 180 som betales inn den 1. hver måned.
- Leien inkluderer internett og hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og ventilator på kjøkken. Boligen leies ut umøblert, og strøm og oppvarming er ikke inkludert.
- Leieforholdet startet 01.09.2024 og det er en tidsbestemt avtale som varer frem til 01.09.2027. Avtalen kan sies opp av begge partene med 3 måneders oppsigelse, og regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.

Husleiekontrakten kan ses i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

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

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

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000 oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 074. Utleggene omfatter Fotograf - inkl. drone, kommunale opplysninger, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

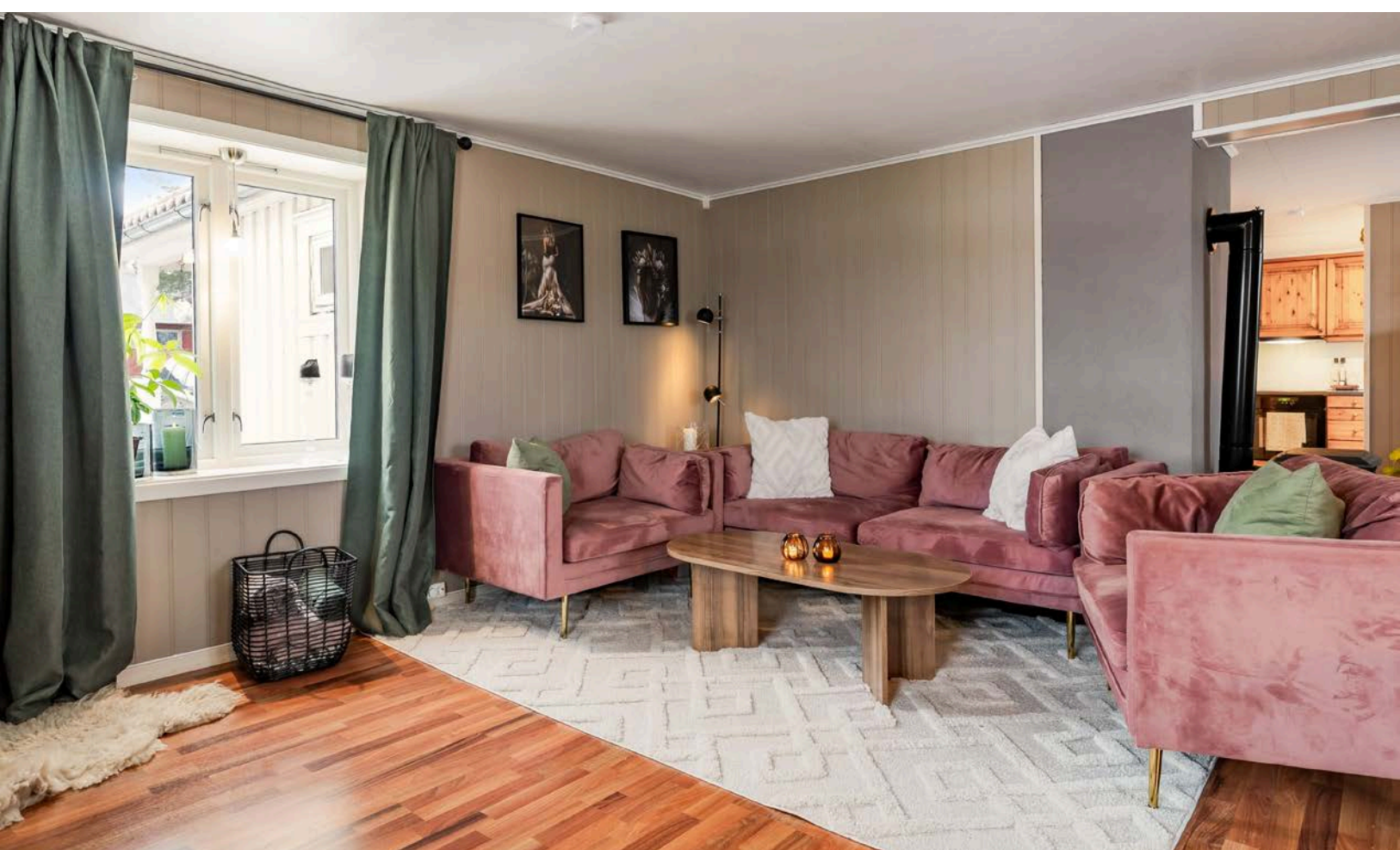
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

11.03.2026





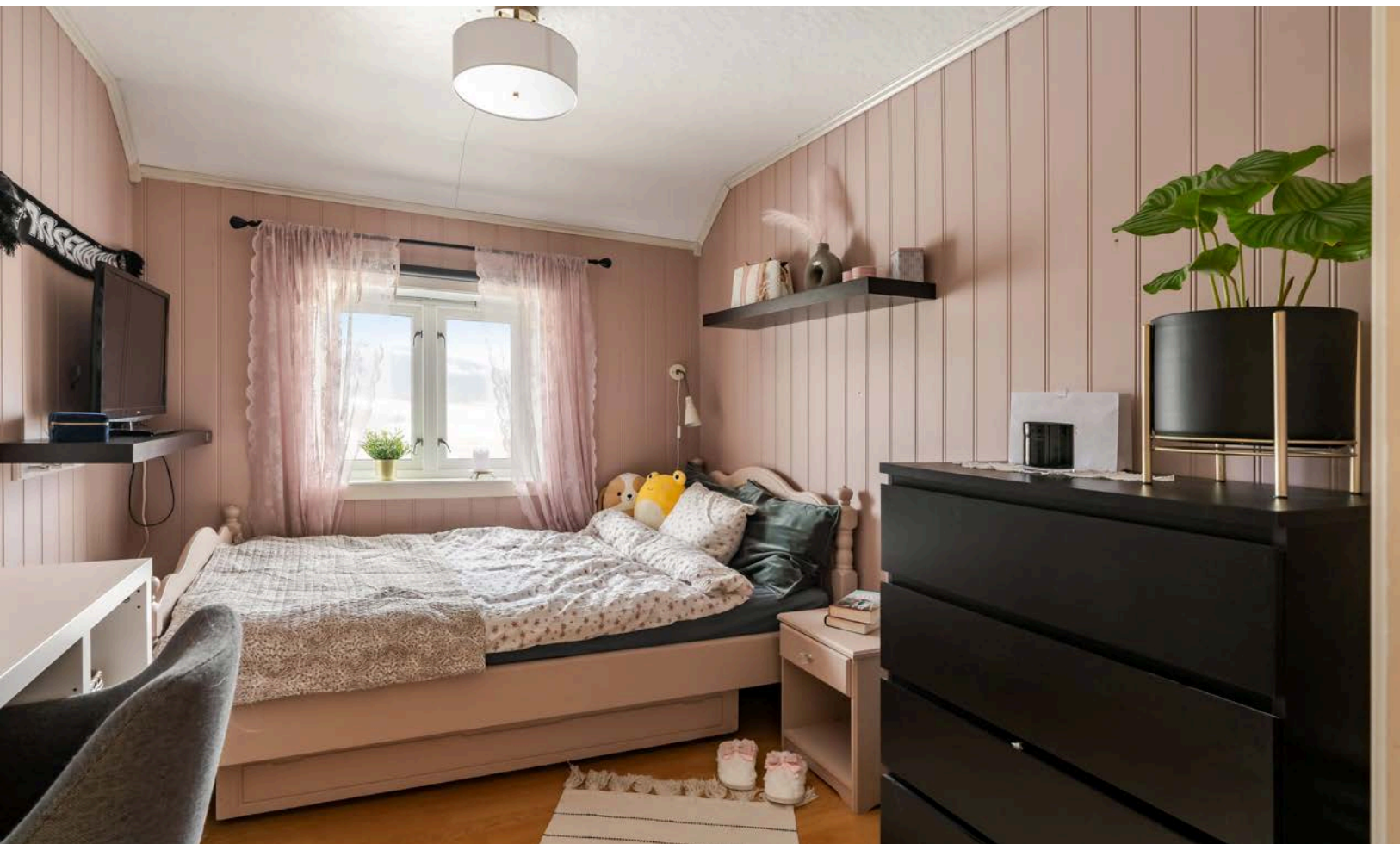


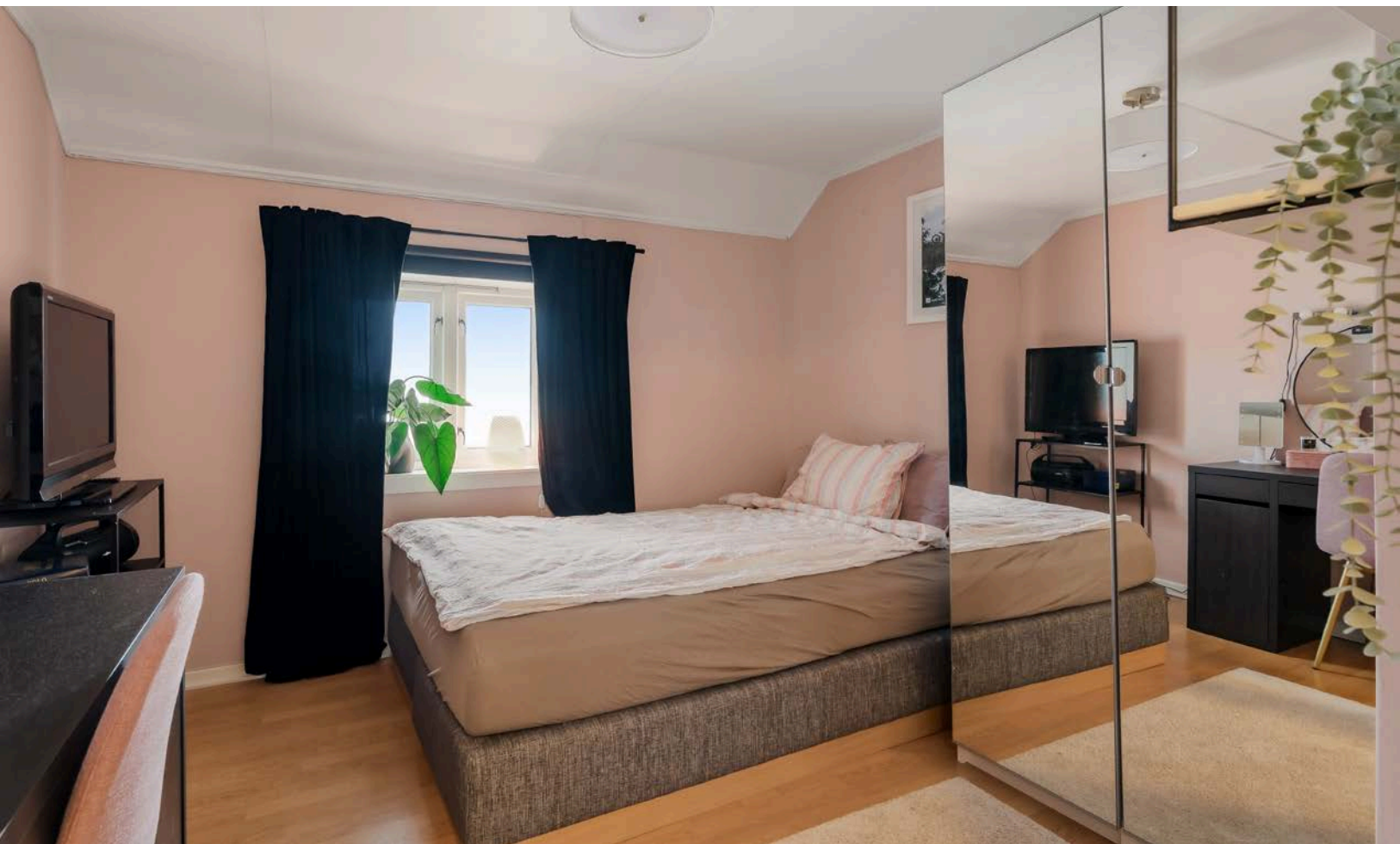


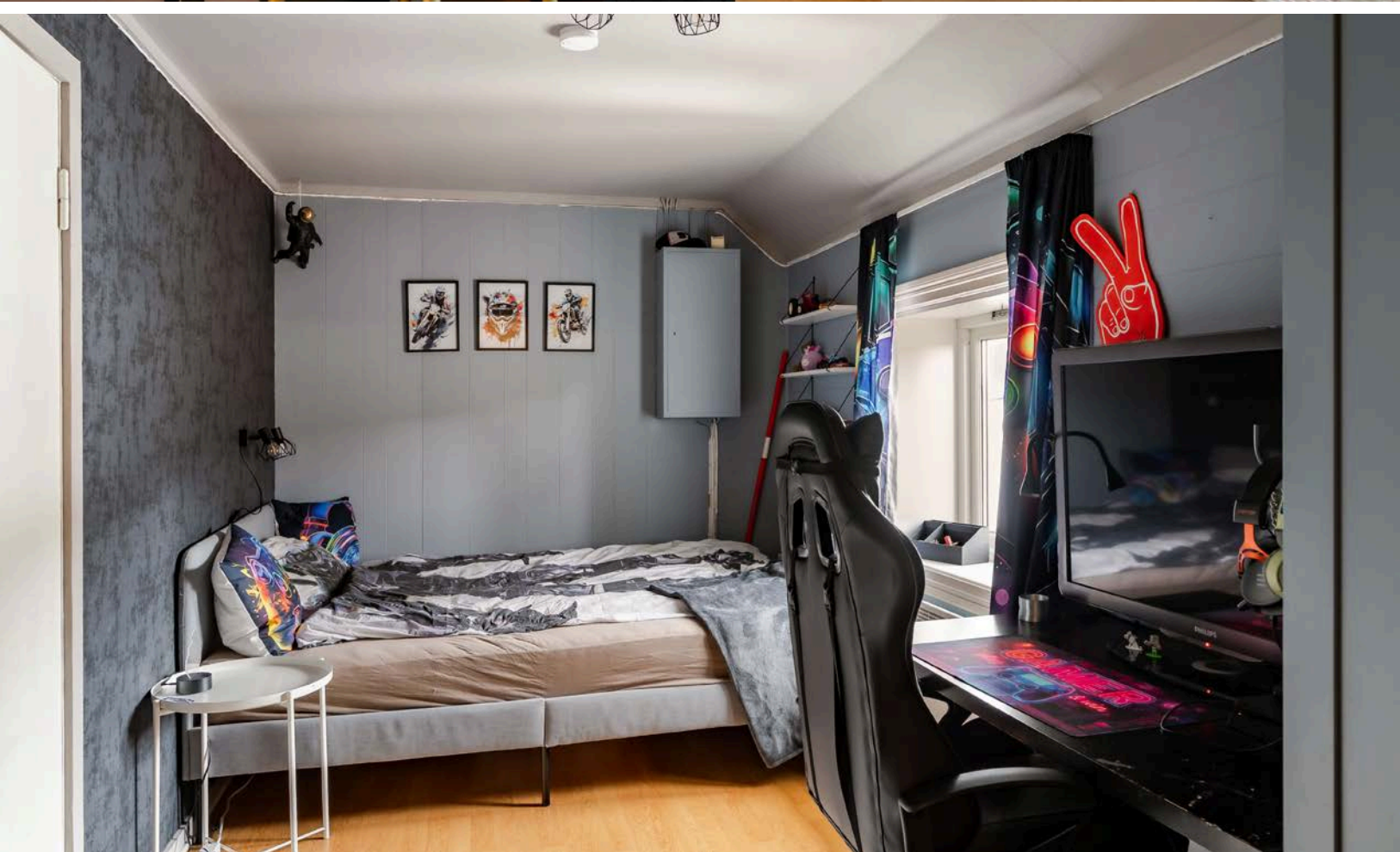




















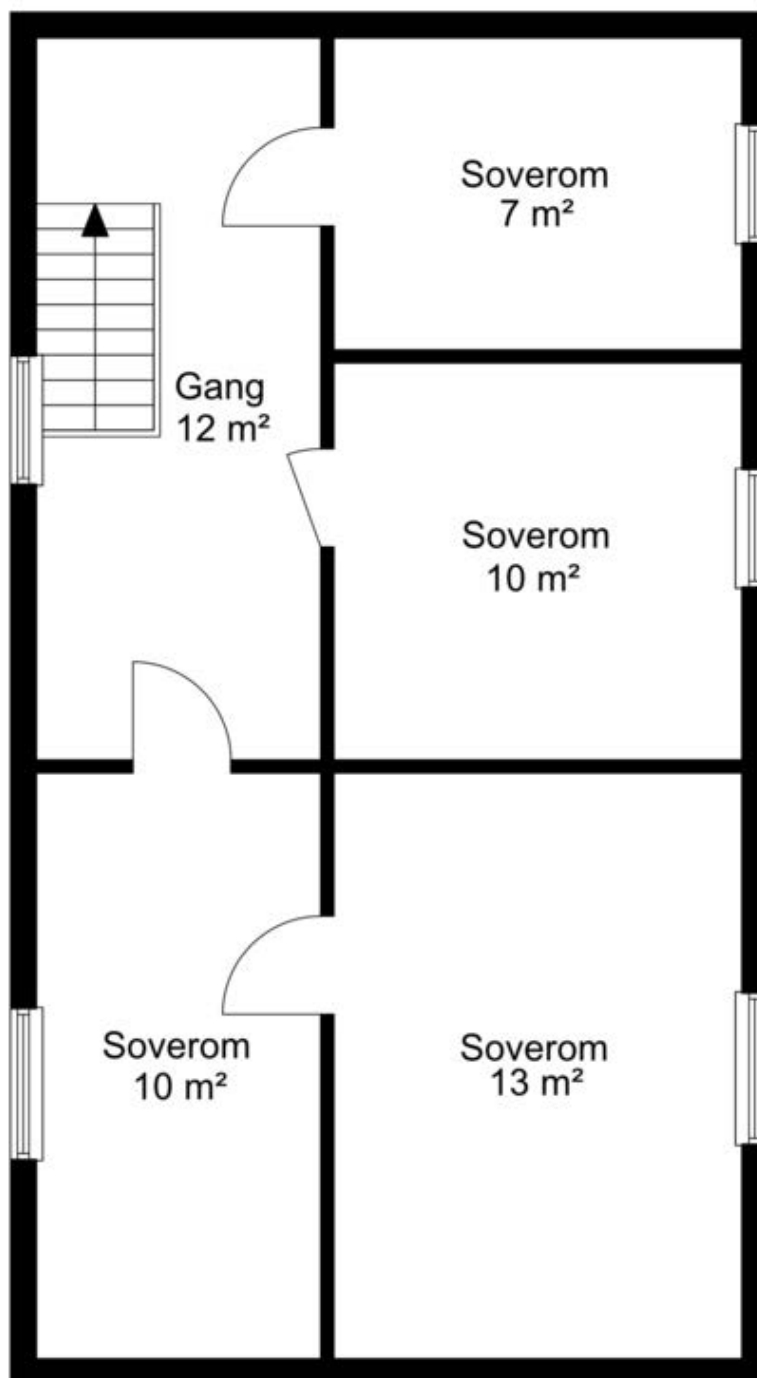




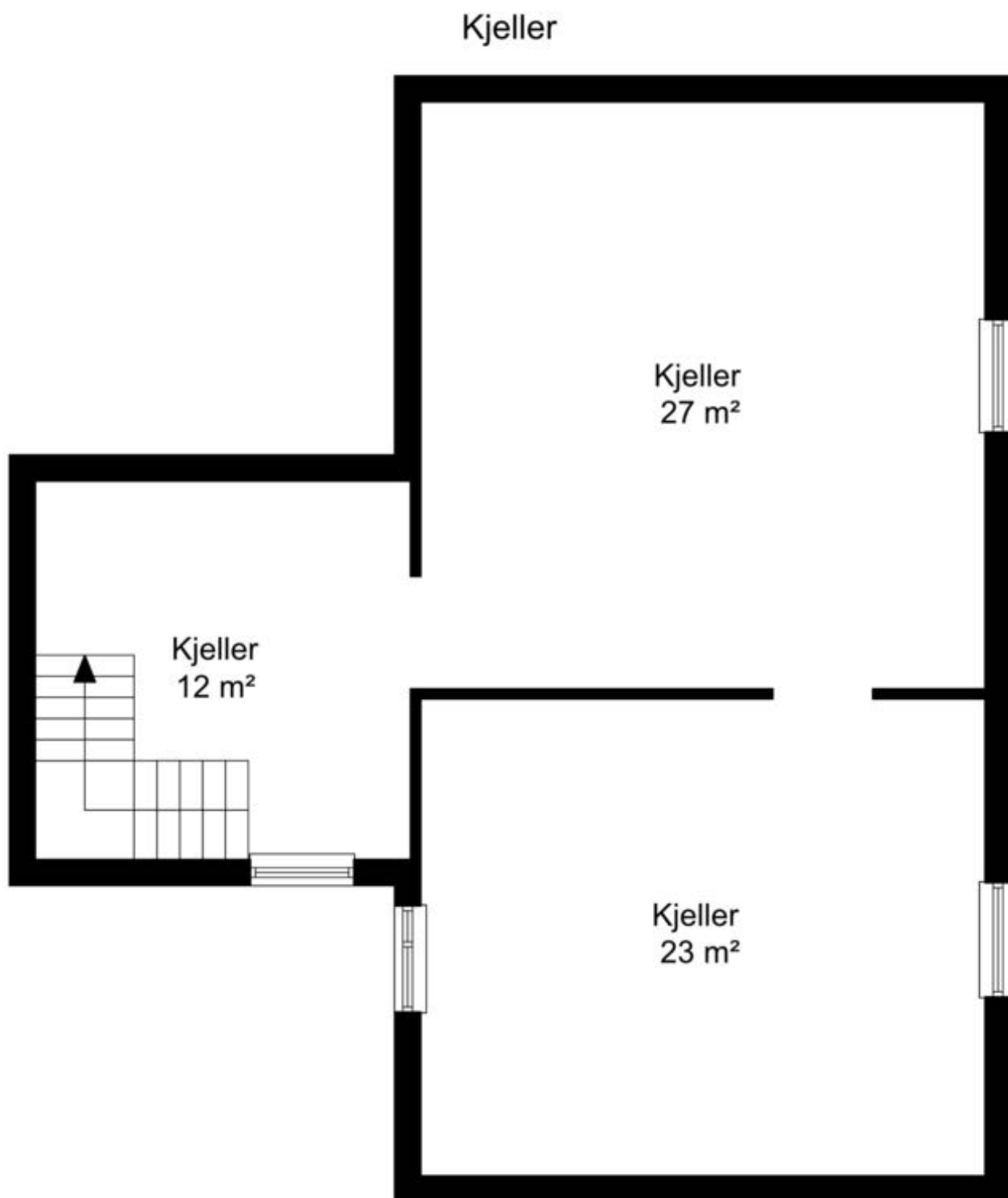


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2 etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Langskårveien 93

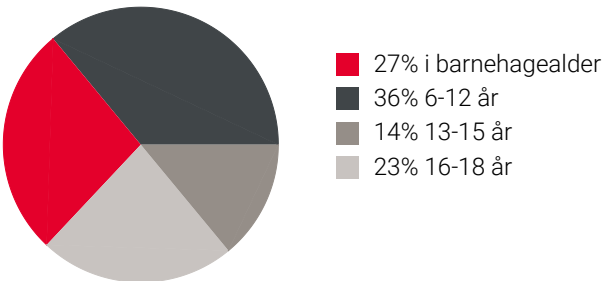
Offentlig transport

🚶 Rylen	3 min 🚶
Linje 350, 452	0.2 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 14 min 🚗

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	6 min 🚗
417 elever, 23 klasser	4.6 km
Stadsbygd skole (1-10 kl.)	8 min 🚗
221 elever, 15 klasser	8.6 km
Johan Bojer vgs	19 min 🚗
Åfjord videregående skole	49 min 🚗
145 elever, 12 klasser	60 km

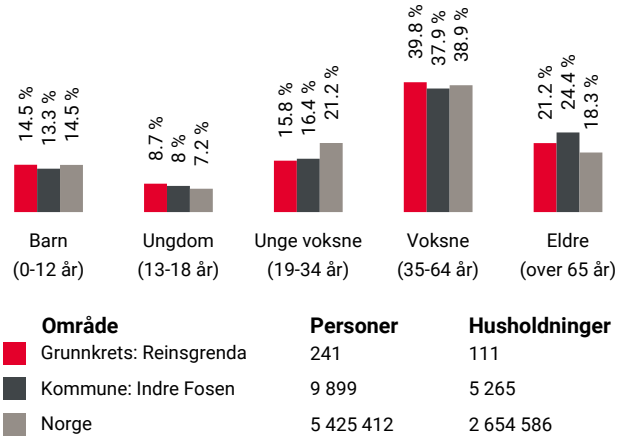
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

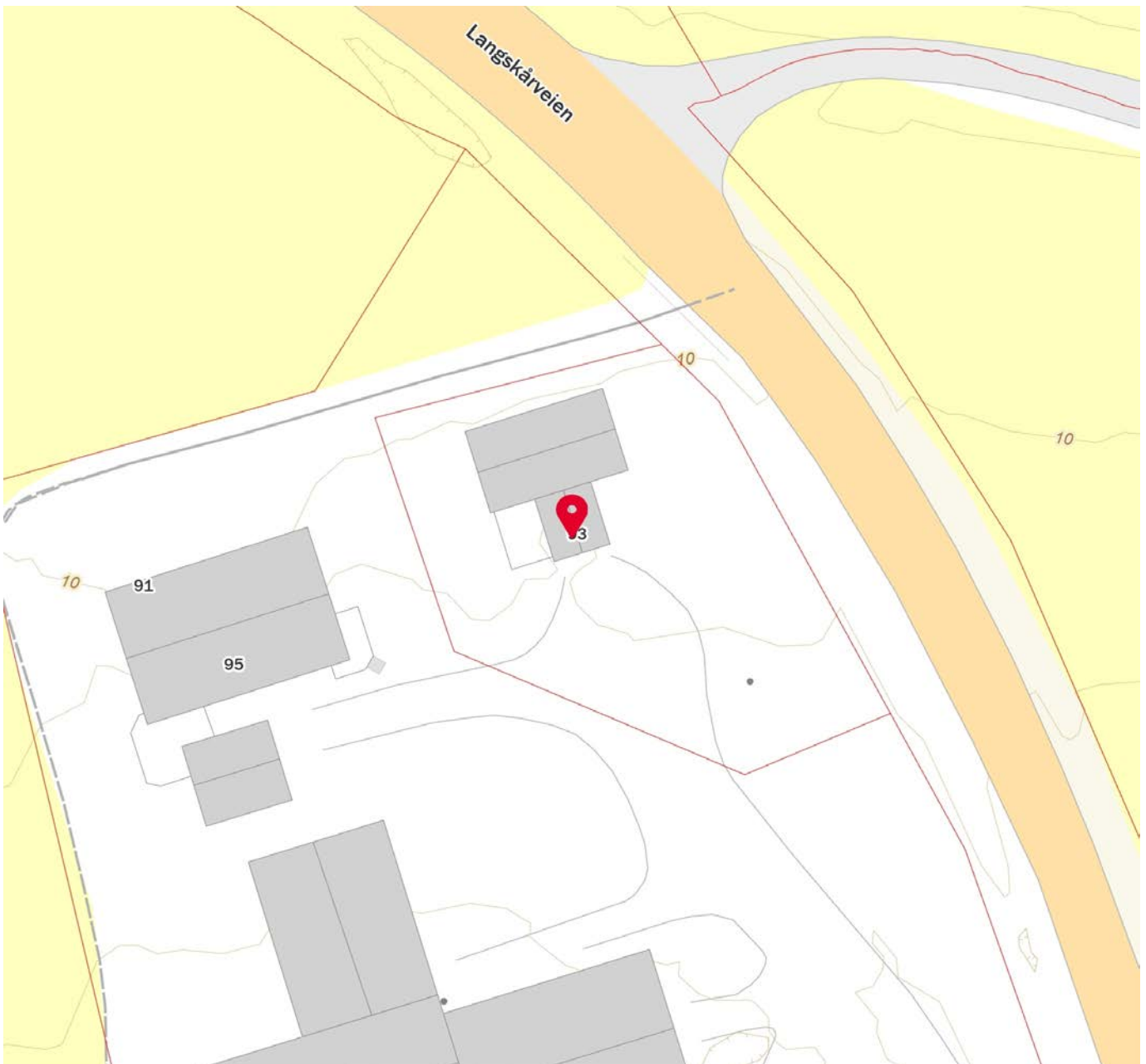
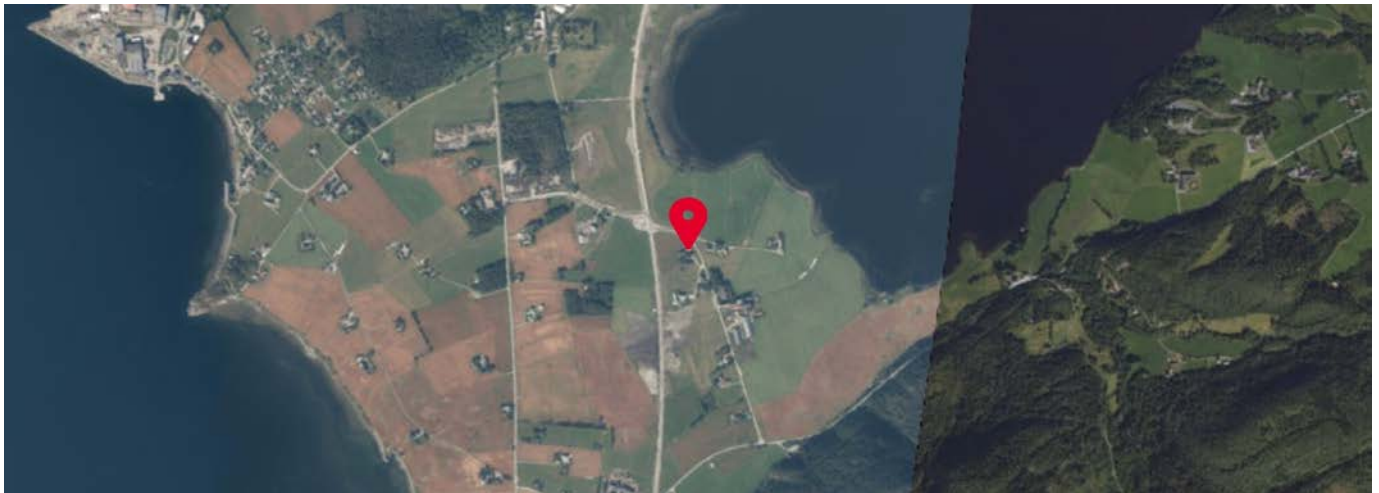
Skogly friluftsbarnhage (0-5 år)	9 min 🚶
23 barn	0.8 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)	6 min 🚗
26 barn	4.1 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	6 min 🚗
29 barn	4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	5 min 🚗
Rema 1000 Rissa	5 min 🚗
PostNord	3.9 km

Sport

⚽ Langsand stadion	5 min 🚗
Fotball	4.2 km
⚽ Rissahallen - basishall	6 min 🚗
Aktivitetshall, turnhall	4.2 km
🏊 SKY Fitness Rissa	7 min 🚗





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erling Kristian Ytterås

Boligen

Langskårveien 93

7100 Rissa

5054-56/362/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluk, både på bad og vaskerom. Men ikke kjent med at dette har medført fuktskader eller andre konsekvenser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Ny strømkurs, legging og oppkobling av varmekabler i golv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Legging og oppkobling av varmekabler.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Nytt flisgolv over eksisterende vinylbelegg, på badet. Inkl. oppkobling av sluk, samt montering av toalett og nytt servantskap og servant.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Golv ble revet, og det ble lagt nye golvplater (spon), og avrettet over. Varmekabler ble lagt av elektriker, før påstøp ble utført av eier. Golvflis og baderomsplater montert av eier. Opplegg for toalett, servant og vaskemaskin etablert av eier (vanntilførsel og avløp). Montering av servant og toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad, 2007: Smøremembran på golv, mansjett omkring sluk.

Vaskerom, 2013: Smøremembran på golv, mansjett omkring sluk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Jensen Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipebeslag

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt tak, komplett (undertak, sløyfer og lekter, takplater, takrenner, etc). - Samtlige vinduer skiftet, unntatt 4 små kjellervinduer. - Utvendig etterisolering (5 cm Glava og asfaltplater). Utlekking /lufting og ny, stående kledning

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør montert

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse mot vest

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse mot øst

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

♦ Ja

Stedvis litt skjeve gulv. Dører går tregt. Små sprekker/riss i skorstein. Men relativt beskjedent, husets alder tatt i betraktning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Vanninnsig i kjeller, spesielt under tilbygg. Kan skyldes både dårlig drenering, og at grunnmuren i tilbygget består av såkalt "Rissastein" (dårlig leca).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering mot vest.

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

♦ Ja

Det er vanninnsig i kjelleren under tilbygg. Se punkt over. Det er også fuktig i østre del av kjeller under det opprinnelige bygget. Vestre del er bedre / relativt tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering mot vest.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot vest.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Dette er et eldre bygg med tømmerkasse, og det er ikke fullstendig tett. Kommer inn mus på høsten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tung Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt dusjkabinett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tung Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt toalett.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bad: Montering av nytt toalett og servant/servantbatteri, samt dusjbatteri og dusjkabinett.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Vanntilførsel og avløp, for servant, toalett og vaskemaskin. Montering av servant og toalett.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut store deler av det elektriske anlegget (men ikke alt). Kabler og stikk. Oppgradert inntak / hovedsikring. Nye kurser til kjøkken (platetopp, ventilator). Nye lysarmaturer i kjøkken, bad og gang. Varmekabler på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom, montering av varmekabler og belysning på vaskerom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Nytt utestikk, inkl. ny kurs

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt takarmatur på kjøkkenet

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det foreligger plan om påkobling av offentlig kloakk i løpet av 2026. I dag er det septiktank.

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

♦ Ja

Tilbygg oppført i ca. 1980
Terrasser etablert i 2008 og 2023.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Antar at tilbygget ble omsøkt og godkjent av eier på det tidspunktet.
Terrasser er ikke byggemeldt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport utarbeidet av Fosen Takst AS, datert 02.12.2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Usikker på hvordan påkobling til kommunalt kloakksystem vil slå ut, sammenliknet med nåværende kostnad for tømning av septik.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Denne eiendommen deler adkomst fra hovedvei med naboeiendom, som eiendommen ble utskilt fra i 2013. Det ble da tinglyst erklæring om veirett over naboeiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Langskårveien 93

7100 RISSA

5054/56/0/362/0/0

Rapportdato

02.12.2025

TG 0		0
TG 1		4
TG 2		13
TG 3		4
TG IU		0

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Befaring utført den 25.11.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no



Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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.



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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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: Langskårveien 93 , 7100, RISSA

Matrikkel: 5054/56/0/362/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

Tomt: 821.70 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Erling Kristian Ytterås

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført over 2plan med kjeller, oppført i trekonstruksjoner av tømmer og bindingsverk. Tømmerkonstruksjoner er oppført over støpte ringmurer. Tilbygg har ringmurer i lettklinker, av type «rissastein», over dette er det veggkonstruksjoner av bindingsverk. Utvendige fasader har stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkertetakplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen har tilbygg fra tidlig 1980 tallet. Selger informerer at utvendige fasader ble oppgradert i 2007 og 2008. Det er utført flere oppgraderinger etter dette. Det anbefales å lese egenerklæring fra selger og tilstandsrapporten for opplysninger vedrørende boligen.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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. Tak høyden 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 begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 50 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 3stk uinnredet kjellerrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 67 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 34 m ²
Beskrivelse av BRA-i VF, trapperom, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser.
2.etasje			
BRA-i 55 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og 4stk soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 172 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 34 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 172 m ²			

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 122m² / S-Rom: 50m²

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).
Kjeller	
BRA 50 m ²	ALH 12 m ²
GUA 62	Beskrivelse av ALH Kjellerrom under tilbygg har takhøyde under 1,9meter.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0



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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold (rissastein), noe som både målinger og selger bekrefter at det er benyttet i tilbygg. Det vil være behov for ekstra undersøkelser og utbedringer av grunnmur. «Rissastein» har høyt svovelinnhold i steinen, som går i oppløsning ved høy fuktighet. Det anbefales kontroll på fukt mot slike murer. Alternativt bør murer sikres med påstøp eller lignende.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen av tømmer, fra byggeår. Tømmerkonstruksjon er flyttet dit den står i dag, i 1949. Konstruksjonen er oppført over støpt ringmur. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1980-tallet. Tilbygg er oppført over ringmur av «rissastein». Fasader er bekledd med stående trekledning. Fasader har behov for utvendig overflatebehandling, som maling/beis. Det er skadet bordkledning på vegg, etter påkjørsel av traktor. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt for skader/skjevheter. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dør fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming annet enn manglende vedlikehold utvendig. Vinduer på soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Loft: Loft er inspirert via mobilkamera i loftsluke. Det registreres manglende isolering av kaldloft. Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og fuktskader på benkeplate ble avdekket. Det er manglende avtrekk fra rommet.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik på bad avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Ildsted etablert på stue.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkshøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav. Rekkverkshøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter.

Øvrige rom: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Det er fukt på dampspærre i trapperom. Dette kan skyldes fukt fra kjeller som legger seg på plasten. Manglende ventilasjon/ventilering på øvrige rom.

Vaskerom: Vaskerommet har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, samt utslagsvask på vegg. Det er kun naturlig avtrekk/ventilering via ventil i vegg fra vaskerom. Det er selger selv som har utført arbeider med overflater på vaskerom. Det er manglende fall til sluk på vaskerom. Toalett er montert skjevt, hvor vannlås ikke tetter ordentlig som følge av dette. Baderomsplater på vegger. Ufagmessige utførelser på overflater og tettesjikt registreres. Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2, og det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Fuktskader i veggplater over vask.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger og gulv i kjeller, noe som indikerer fuktvandring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det registreres tilsig av vann i kjeller.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det registreres at det er «rissastein» i grunnmur i deler av kjeller.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flisfuger på befaringsdagen. Det registreres løse fliser på gulv. Overflater har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.
Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Ja

Kommentar:

Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det registreres at det er benyttet «rissastein» i grunnmur i tilbygg. Det er sprekker og riss i grunnmur av rissastein.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Det er kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold (rissastein), noe som både målinger og selger bekrefter at det er benyttet i tilbygg. Det vil være behov for ekstra undersøkelser og utbedringer av grunnmur.

«Rissastein» har høyt svovelinnhold i steinen, som går i oppløsning ved høy fuktighet. Det anbefales kontroll på fukt mot slike murer. Alternativt bør murer sikres med påstøp eller lignende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Det anbefales tiltak med drenering og fuktsikring mot grunnmur, med kontroll av lettklinkermur.

Levetid:



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

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er drenert etter opprinnelig byggeår. Det registreres at drenering har funksjonssvikt.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Det er ikke synlig grunnmursplast på en mur/vegg.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført ned i drensrør.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Det er saltutslag på vegger og gulv i kjeller, noe som indikerer fuktvandring.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres tilsig av vann i kjeller.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det er synlige fuktmerker i kjeller, og det registreres at det står vann på gulv i kjeller på befaringdag.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke behov for fuktmålinger, da det er synlige tegn til fukt og vann i kjeller.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Det registreres at det er «rissastein» i grunnmur i deler av kjeller.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med utvendig drenering og fuktsikring mot mur.

Det anbefales sikring av grunnmur av «rissastein».

Det anbefales tiltak med fuktsikring av kjellergulv.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Leire

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider med utvendige fasader etter opprinnelig byggeår.

Selger informerer at vegger er etterisolert med 5cm og det er lagt ny kledning på vegg de senere år.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er skader på bordkledning/hushjørne etter at vegg er påkjørt av traktor.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggkonstruksjonen av tømmer, fra byggeår. Tømmerkonstruksjon er flyttet dit den står i dag, i 1949. Konstruksjonen er oppført over støpt ringmur.

Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1980-tallet. Tilbygg er oppført over ringmur av «rissastein».

Fasader er bekledd med stående trekledning.

Fasader har behov for utvendig overflatebehandling, som maling/beis.

Det er skadet bordkledning på vegg, etter påkjørsel av traktor. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt for skader/skjevheter.

Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

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.

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

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Bilde



Det er skadet bordkledning på vegg, etter påkjørsel av traktor. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.



Det er skadet bordkledning på vegg, etter påkjørsel av traktor. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdører.

Innvendige dører er malte lettdører.

Ytterdøren er ei isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Ytterdør ble byttet i 2011.

Vinduer ble byttet i 2007/2008.

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.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dør fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming annet enn manglende vedlikehold utvendig.

Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere vinduer som tilfredsstiller krav til rømning.

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.

Bilde

Vinduer på soverom tilfredsstillter ikke krav til rømning.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Det er etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , Kaldloft

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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Kaldloft er inspisert via mobilkamera i loftsluke.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Loft er inspisert via mobilkamera i loftsluke.
Det registreres manglende isolering av kaldloft.
Det registreres spor etter mus på kaldloft.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Bilde



LANGSKÄRVEEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Tak er tekkt etter opprinnelig byggeår.

Selger informerer at tak ble tekkt i 2007/2008, med nytt undertak, nye lekter og lakkerte takplater.

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. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Det er ikke montert snøfangere på tak, og dette var heller ikke påkrevd på renoveringsdato.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 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.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Fliser på gulv, malt strietapet på vegger og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger har lagt fliser oppe på eksisterende gulvbelegg.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis.

Det registreres sprekker i flisfuger.

Det er utett mellom dør og tettesjikt.

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.

Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk.

Det registreres tilnærmet flatt gulv og med noe motfall fra dusj til dør.

Totalvurdering av overflater

TG 3 

Kommentar:

Det ble avdekket større sprekker i flisfuger på befaringsdagen.

Det registreres løse fliser på gulv.

Overflater har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettetdetaljer /tilstand er ukjent.
Det informeres fra selger at det er vinylbelegg på gulv under fliser, som er benyttet som tettesjikt på bad.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert hull til ventil i vegg. Denne er det dyttet isolasjon i.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Noe slitasje og fuktskader på benkeplate ble advekket.
Det er manglende avtrekk fra rommet.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Dusj er etablert mot tømmervegg, hvor det ikke er muligheter for hulltaking og inspeksjon.
Det bør utføres tiltak med renovering av våtrom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.
Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 2** **Kommentar:**

Avvik på bad avdekket, men ikke konstatert fuktskader.
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at våtrom renoveres.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

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:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Eldre og utett sotluke registreres.
Ildsted etablert på stue.

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, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det registreres store ujevnheter og skjevheter i gulv.

Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales avstivning av gulvåser og oppretting av etasjeskillere i bolig.

Levetid:

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

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at rekkverkhøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Rekkverkhøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredstiller dagens krav til høyde.

Det anbefales å montere håndløper på vegg.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.

Det er fukt på dampsperre i trapperom. Dette kan skyldes fukt fra kjeller som legger seg på platen.

Manglende ventilasjon/ventilering på øvrige rom.

Bilde



I entre/VF er gulv «foliert».



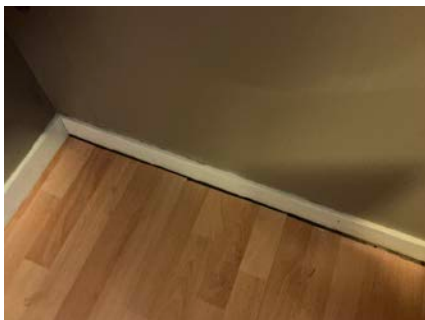
Det er fukt på dampsperre i trapperom. Dette kan skyldes fukt fra kjeller som legger seg på plasten.



Det registreres slitte overflater med behov for oppgraderinger.



Det registreres løs tapet flere steder i boligen.



I gang er det laminatgulv som «glipper» mot fotlist.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, samt utslagsvask på vegg.

Det er kun naturlig avtrekk/ventilering via ventil i vegg fra vaskerom.

Det er selger selv som har utført arbeider med overflater på vaskerom.

Det er manglende fall til sluk på vaskerom.

Toalett er montert skjevt, hvor vannlås ikke tetter ordentlig som følge av dette.

Baderomsplater på vegger.

Ufagmessige utførelser på overflater og tettesjikt registreres.

Alder på vaskerommet gir tettesjikt tilstandsgrad 2, og det anbefales renovering av rommets tettesjikt.

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 røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Ja

Kommentar:

Det registreres fuktskader i MDF panel over vask, på vegg.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

MDF panel på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platedopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fuktskader i veggplater over vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Det anbefales å etablere fuktsikker plate bak vask og platedopp.

Levetid:

- ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
 - ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
 - ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
 - ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Varmekabler i gang, vaskerom og bad

Vedovn på stue.

Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Berederen er datert 2007 og rommer 194 liter.

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at VVS anlegg gjennomgås og kontrolleres av autorisert rørlegger.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Bilde



Kobling med kran på kobberør i kjeller. Håndtak har korrodert og det registreres drypplekkasje i kobling.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår. Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Selger informerer at dokumentasjon i forbindelse med elektriske arbeider utført i boligen foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

23**Brannslukkere og røykvarslere**

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?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler 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?

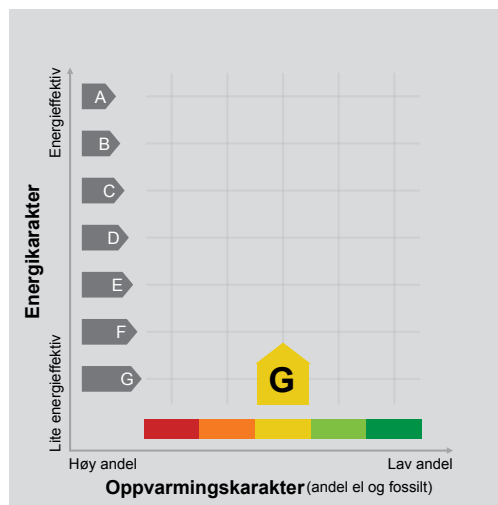
Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringdag.

LANGSKÅRVEIEN 93 - 5054/56/0/362/0/0

ENERGIATTEST



Adresse	Langskårveien 93
Postnummer	7100
Sted	RISSA
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	362
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183515853
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194774
Dato	02.12.2025



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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 5054 - INDRE FOSEN
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 362

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.02.2026 kl. 14:36
Produsert av: Tove Gravås

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BJØRKTUN ØSTRE
Etableringsdato:	16.04.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 56 / 362	821,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040472	YTTERÅS ERLING KRISTIAN		Schnitlers vei 8A 7020 TRONDHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040472	YTTERÅS ERLING KRISTIAN		Schnitlers vei 8A 7020 TRONDHEIM	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7048163	546458		821,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645_2 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5054 - 56/362		
		Omnummerert fra:	1624 - 56/362		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.04.2013	Tinglyst		20.04.2013	1624grt 04.04.2013
Kart- og delingsforretning	M 33/2013	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1624 - 56/22		-821,7
	J 4166/2012	Mottaker	1624 - 56/362		821,7
		Berørt	1624 - Mnr mangler		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.08.2023				overorja 09.12.2025
Oppmålingsforretning	24/3880	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	5054 - Mnr mangler		0
	202008045	Berørt	5054 - 56/22		0
		Berørt	5054 - 56/29		0
		Berørt	5054 - 56/70		0
		Berørt	5054 - 56/83		0
		Berørt	5054 - 56/133		0
		Berørt	5054 - 56/225		0
		Berørt	5054 - 56/266		0
		Berørt	5054 - 56/278		0
		Berørt	5054 - 56/282		0
		Berørt	5054 - 56/290		0
		Berørt	5054 - 56/317		0
		Berørt	5054 - 56/362		0
		Berørt	5054 - 56/397		0
		Berørt	5054 - 59/2		0
		Berørt	5054 - 59/3		0
		Berørt	5054 - 59/4		0
		Berørt	5054 - 59/12		0
		Berørt	5054 - 59/14		0
		Berørt	5054 - 177/9		0
		Berørt	5054 - 177/10		0
		Berørt	5054 - 188/2		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.10.2021	Tinglyst		26.10.2021	1624grt 26.10.2021
Oppmålingsforretning	M 23/2021	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	5054 - 56/22		-3 864,6
	J 6158/2021	Mottaker	5054 - 56/397		3 864,6
		Berørt	5054 - Mnr mangler		0
		Berørt	5054 - 56/362		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Langskårveien	2720	93		Grunnkrets	0303 Reinsgrenda	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	2 Rissa	
			7048164	546453	Kirkesokn:	09050102 Rissa	
					Postnr.område:	7100 RISSA	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

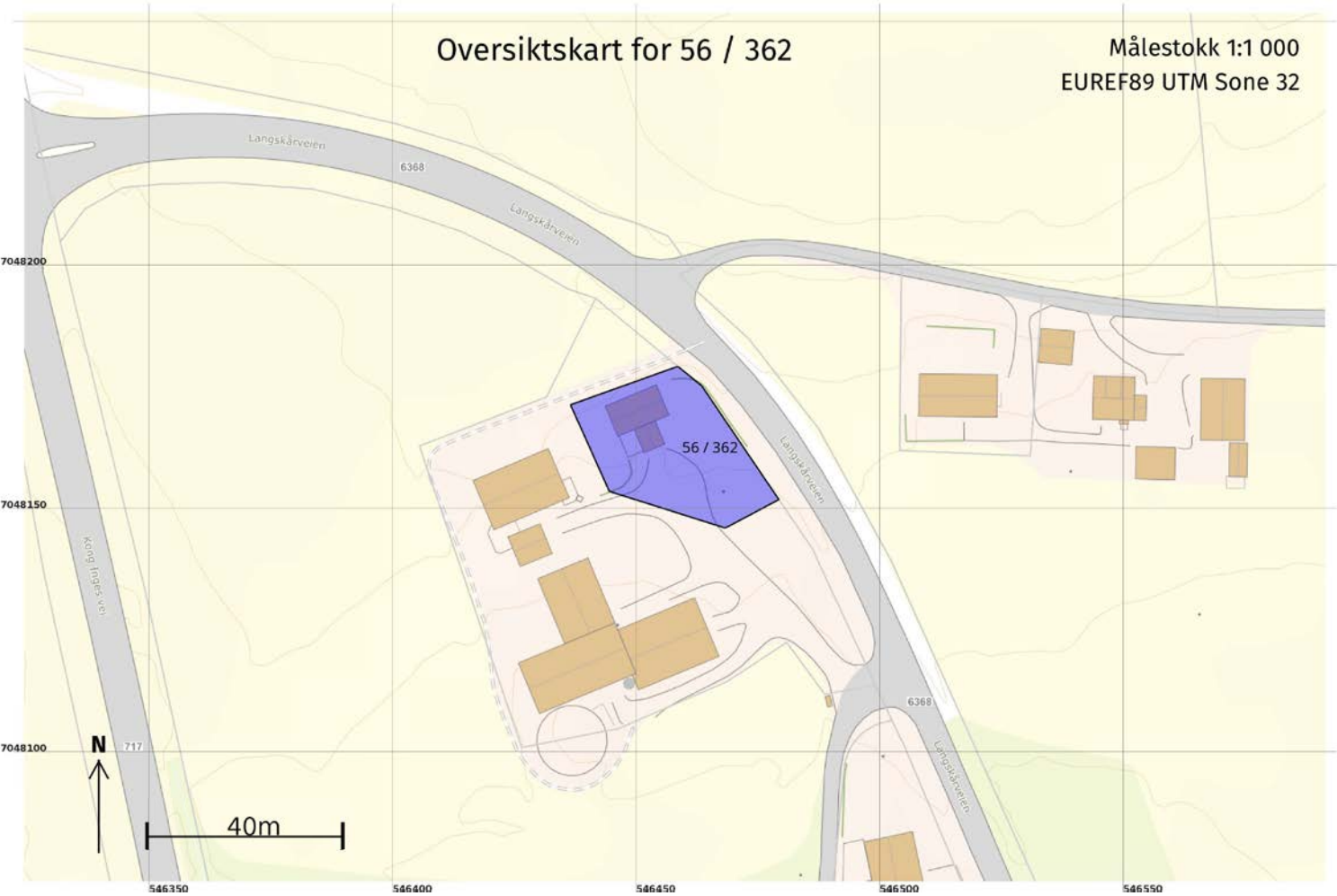
Bygningsnr:	183 515 853	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	134	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7048170 Øst: 546450	Bruksareal totalt:	134	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

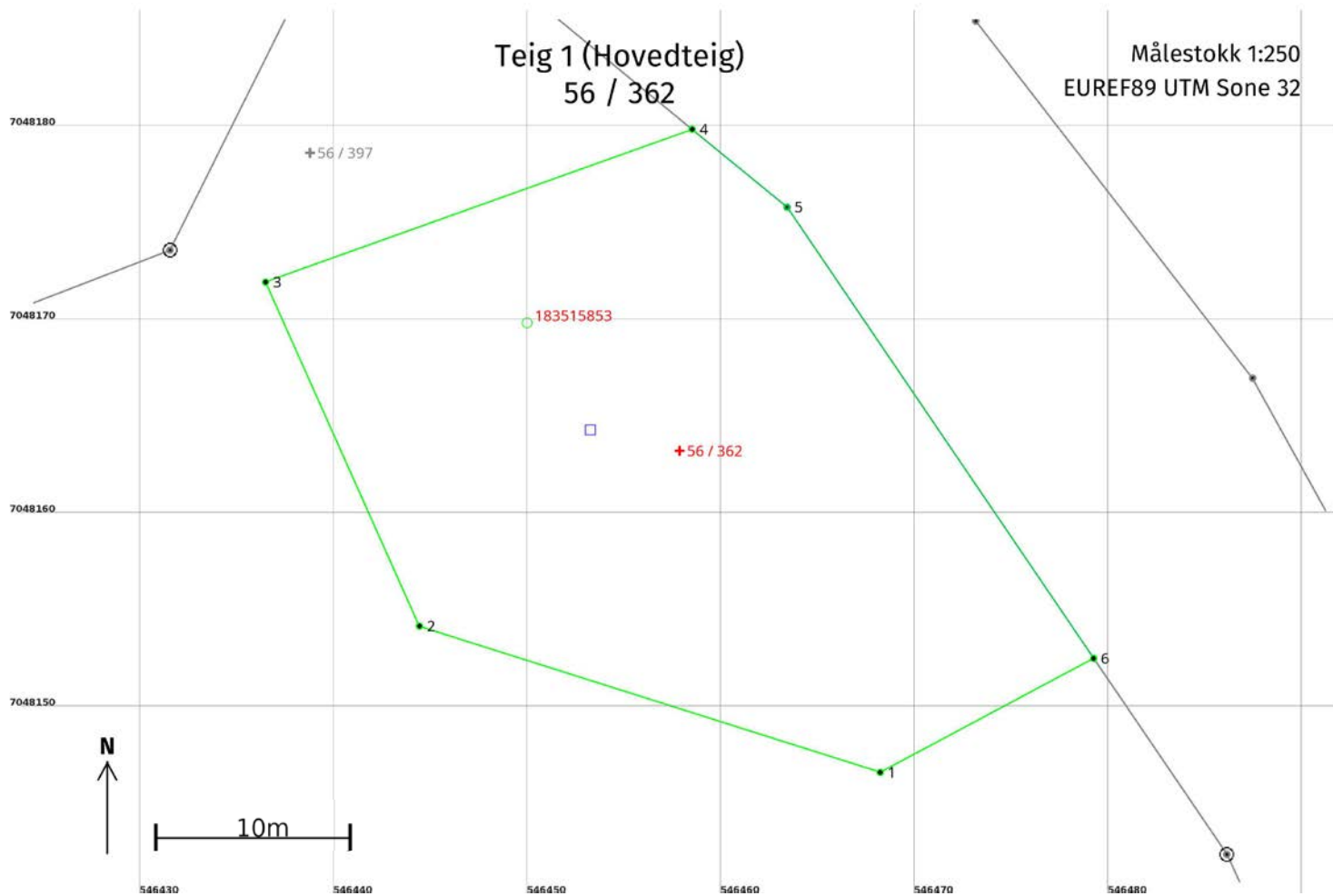
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	61	0	61	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
2720 Langskårveien 93	H0101	Bolig	134	3	Kjøkken	1	1
							56/362

Oversiktskart for 56 / 362

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





18.02.2026 14:36

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 821,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7048163 Øst: 546458

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7048146,79	546468,22	24,95	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7048154,34	546444,44	19,46	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7048172,11	546436,50	23,38	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7048180,00	546458,51	6,35	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7048175,97	546463,41	28,15	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	7048152,68	546479,23	12,48	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/56/362/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/56/362/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Husleiekontrakt Langskårveien 93

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- [REDACTED], signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID
- [REDACTED], signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID
- [REDACTED], signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Husleiekontrakt

Innsendt	16.07.2024 18:54:25	
ReferanseID	FRA0196-4557304	
Partene		
Er utleier privat, næringsdrivende eller representert ved fullmektig?		
☒ Privat ☐ Næringsdrivende ☐ Utleiers fullmektig		
Informasjon om utleier		
Fødselsnummer [REDACTED]		
Fornavn /Etternavn	Erling	Ytterås
Adresse [REDACTED]		
Postnr/sted [REDACTED]		
Telefon [REDACTED]		
E-post [REDACTED]		
Er det flere utleiere?		
☒ Ja ☐ Nei		
Informasjon om utleier 2		
Fødselsnummer [REDACTED]		
Fornavn	Etternavn [REDACTED]	
Adresse [REDACTED]		
Postnr/sted [REDACTED]		
E-post [REDACTED]		

Husleiekontrakt (v. 163) - FRA0196-4557304
1 / 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- [REDACTED], 16.07.2024
- [REDACTED], 16.07.2024
- [REDACTED], 16.07.2024

Forseglet av



Posten Norge

Telefonnummer [REDACTED]	
Er leier privat, næringsdrivende eller representert ved fullmektig?	
☒ Privat ☐ Næringsdrivende ☐ Leiers fullmektig	
Informasjon om leier	
Fødselsnummer [REDACTED]	
Fornavn [REDACTED]	Etternavn [REDACTED]
Adresse [REDACTED]	
Postnr/sted [REDACTED]	
E-post [REDACTED]	
Telefonnummer [REDACTED]	
Er det flere leiere? ☐ Ja ☒ Nei	

Om avtalen	
Informasjon om eiendommen	
Adresse Langskårveien 93	
Postnr/sted 7100 RISSA	
Gr.nr: 56	Br.nr: 362
Seksjonsnr:	Leilighetsnr:
Leieavtalen gjelder	
☒ Hus eller leilighet ☐ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus ☐ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig ☐ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år ☐ Lager/annet lokale	
Antall rom 4	Antall bad 2
Kjøkken 1	Antall boder 1

Husleiekontrakt (v. 163) - FRA0196-4557304
2 / 4

Dokumentet er signert digitalt av:

• [REDACTED] 16.07.2024
 • [REDACTED] 16.07.2024
 • [REDACTED] 16.07.2024

Forseglet av



Posten Norge

Antall parkeringsplasser	
2	
Husrommet leies ut	
☐ Møblert ☒ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt	
Spesielle forhold - spesifiser	
Kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og ventilator på kjøkken inkludert	
Er det målt radon i boligen?	
☐ Ja ☒ Nei	
Har boligen energitattest?	
☐ Ja ☒ Nei	
Avtalt husleie	
Avtalt husleie pr måned er kr:	
10 800	
Leien betales forskuddsvis hver måned innen denne datoen:	
1.	
Leien betales til dette kontonummeret:	
[REDACTED]	
Strøm og oppvarming	
☐ Inkludert i leien ☐ Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader ☒ Ikke inkludert i leien	
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement fra dato:	
01.09.2024	
TV/internett	
☐ Kabel-TV er inkludert ☒ Internett er inkludert	
Husleie/varighet	
Avtaler	
☐ Tidsubestemt avtale ☒ Tidsbestemt avtale	
Leieforholdet starter:	
Dato	Klokkeslett
01.09.2024	12:00
Leieforholdet opphører uten oppsigelse:	
Dato	Klokkeslett
01.09.2027	12:00
☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand	

Husleiekontrakt (v. 163) - FRA0196-4557304
3 / 4

Dokumentet er signert digitalt av:

• [REDACTED] 16.07.2024
 • [REDACTED] 16.07.2024
 • [REDACTED] 16.07.2024

Forseglet av



Posten Norge

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen
Oppsigelse
☐ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.
☒ Partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.
Antall oppsigelsesmåneder
3

Annet	
Depositum/garanti	
☒ Depositum	
☐ Garanti	
Depositum på kr.	Depositumskonto (kontonummer)
21 600	
Ordensregler	
Er dyrehold tillatt?	
☒ Ja	
☐ Nei	
Hvis ja, hvilke dyr?	
Kun etter avtale med utleier	
Er røyking inne tillatt?	
☐ Ja	
☒ Nei	
Andre forhold - spesifiser	
Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag	
Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivering.	
Annet	
Andre vilkår eller forbehold:	
a) Skal brukes til vanlig beboelse b) Leietaker må tegne egen innboforsikring c) Framleie er ikke tillatt d) Leietager må selv besørge ved til eget forbruk e) Leietager må selv besørge normalt vedlikehold, f.eks. skifte av lyspærer og sikringer, batterier i røykvarslere, plenklipping og snørydding f) Husleie reguleres årlig etter konsumprisindeksen g) Avtalen er ikke gyldig før depositum er innbetalt	

Husleiekontrakt (v. 163) - FRA0196-4557304
4 / 4

Dokumentet er signert digitalt av:

• [Redacted] 16.07.2024
• [Redacted] 16.07.2024
• [Redacted] 16.07.2024

Forseglet av



Posten Norge



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langskårveien 93
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre