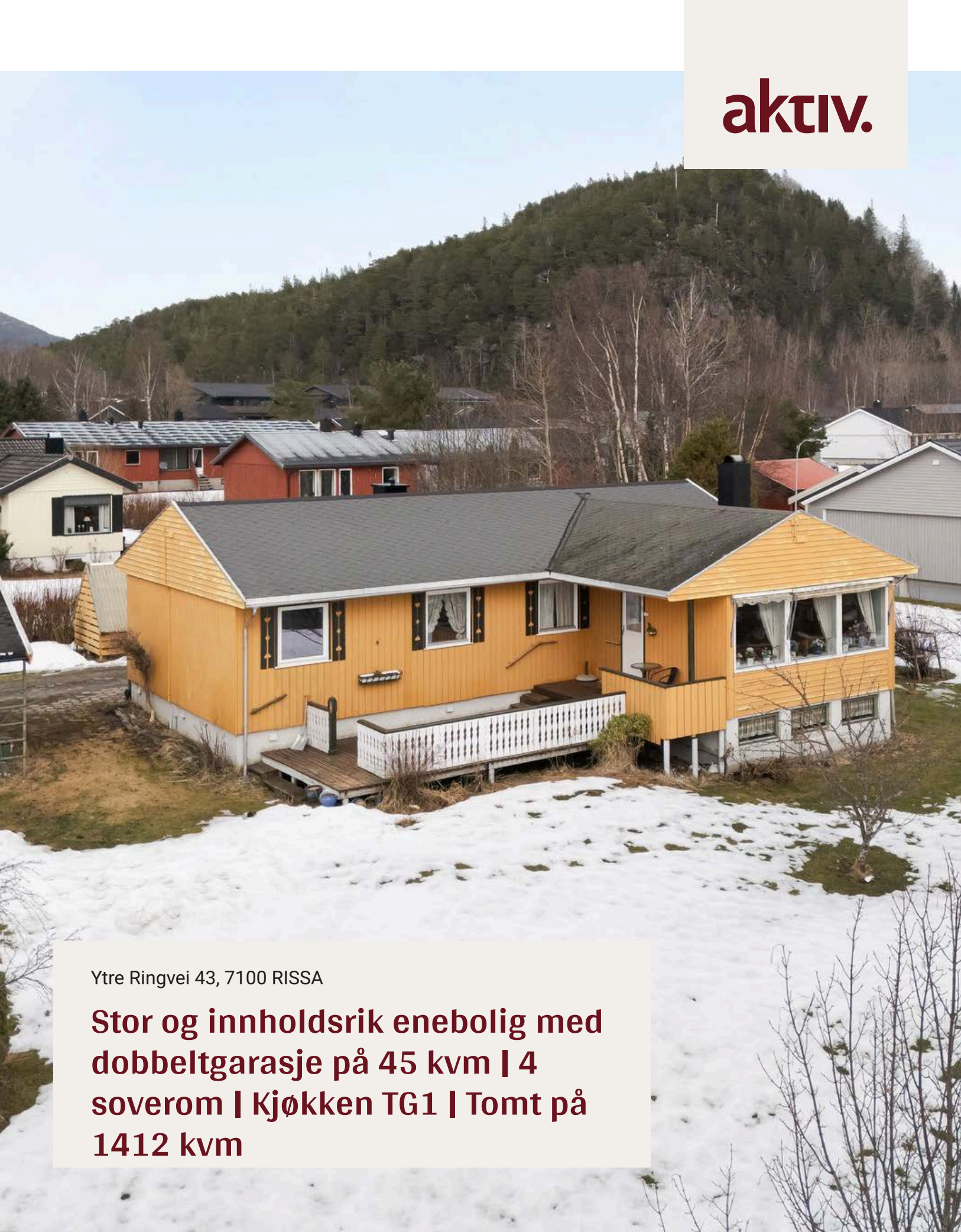




aktiv.

Ytre Ringvei 43, 7100 RISSA

**Stor og innholdsrik enebolig med
dobbeltgarasje på 45 kvm | 4
soverom | Kjøkken TG1 | Tomt på
1412 kvm**



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 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Selger: Rolf Petter Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 222/267 kvm
Tomtstr.: 1412.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 141
Oppdragsnr.: 1710260029

Velkommen til Ytre Ringvei 43!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Ytre Ringvei 43!

Eiendom med spennende muligheter for deg som ønsker å skape ditt drømmehjem. Boligen har en praktisk beliggenhet og fremstår som et solid utgangspunkt for modernisering og oppgradering. Planløsningen gir fleksibilitet og rom for tilpasninger etter behov.

Eiendommen ligger på en romslig tomt med gode solforhold. Stor, fin hage med bra boltringsplass for store og små. Området er rolig og etablert, med nærhet til skole, barnehage og daglige servicetilbud.

Verdt å merke seg:

4 soverom

Kjøkken TG1

Tomt på 1413 kvm.

Kjeller med potensial

Dobbeltgarasje på 45 kvm.

Sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, idrettsanlegg, skole og barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Egenerklæringsskjema	47
Tilstandsrapport	67
Energiattest	92
Pantebok	93
Byggetegninger	94
Midlertidlig brukstillatelse	96
Målebrev	98
Situasjonskart	104
Kommunedelplan	105
Eiendomsgrenser	106
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 267 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 108 kvm - Gang, vaskerom, soverom, bod og uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 114 kvm - Entré, gang, toalettrom, trapperom, fire soverom, bad, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm - Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm - Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1412.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være mindre nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å ta kontakte med kommunen for nærmere informasjon.

Beliggenhet

Her vil man ha umiddelbar nærhet til skoler, barnehage, Rissa sentrum og idrettsanlegg. Like ved boligen vil man også ha flotte turområder langs Botn, samt Høgåsen og Blåheia som gir deg gode muligheter for trimturer på sommeren, og skisenter med oppkjørte løyper på vinteren. Rissa er den største bygda i Indre Fosen kommune, og er sammen med Leksvik, Stadsbygd og Vanvikan de viktigste kommunesentrene i kommunen. Kommunen har etter sammenslåingen fått en befolkning på litt over 10 000 mennesker, godt spredt fra Stadsbygd lengst sør, Råkvåg i nord, Leksvik i øst og til Hasselvika i vest. Rissa sentrum kan by på flere kafèer, butikker, restauranter, bakeri, vinmonopol m.m. I tillegg har man også en nybygd barne- og ungdomskole, videregående skole i Vanvikan og folkehøyskole i nærområdet.

Fra Rissa kan man enkelt komme seg til Trondheim, og mange som har bostedsadresse i Indre Fosen kommune dagpendler til Trondheim. Både via kollektivtransport som buss fra kommunesenteret, hurtigbåtganger fra både Vanvikan og Hysnes hurtigbåtkai, samt fergeleiet ved Rørvik med hyppige avganger til Flakk.

Rissa er en del av nye Indre Fosen kommune. I Indre Fosen har man en fått en flott kommune bestående av både store gårdsbruk og flere innovative industrimiljø. Som bygder flest består Indre Fosen av en befolkning med sterk tilhørighet og brennende engasjement for en levende bygd. Det sørger for at det de siste årene har vært en økende tilflyttningsvekst og en svært lav arbeidsledighet.

Som resten av Fosen har Indre Fosen en variert natur - fra fjord til fjell hvor man finner idyllisk skjærgård i Råkvåg og Hasselvika, opp til toppen av Ytre Skurvhatten på 623 moh. og Kjerringklumpen med panoramautsikt over Trondheimsfjorden på 601 moh.

For den friluftinteresserte kan Indre Fosen by på svært gode muligheter for både jakt og fiske. I kommunen har man flere fjellpartier som har en god bestand av småvilt, da spesielt med tanke på orrfugl og storfugl. Jakt etter storvilt og rådyr er også populært i området, men her må det søkes etter kort. For fiske finnes det en hel rekke gode fiskevann, og det er flere lakseførende elver i kommunen, der de to største er Skauga og Nordelva.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Åsly skole (1-10 kl.) ti minutters gange unna.

Johan Bojer vgs 19 minutter unna med bil.

Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 11 minutters gange unna.

Rissahallen - basishall er syv minutters gange unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum kommenterer følgende om byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Det var dårlig fall til sluket. Badet er helrenovert høsten 2009. Jeg gjorde rivingen og snekkerarbeidet. ABD - utførte all rørlegging. El-pro utførte alt elektrisk.

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

- Svar: Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

- Svar: Faglært

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Murmester Skårøy utførte all avretting og flislegging og membran. Alle vegger og gulv er flislagt.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det har vært vannskade i det innredde rommet i kjellern. Skaden ble utbedret som en forsikringsskade av byggmester Lyshaug, for ca 20 år siden.

- Alle vinduglass i stua og soverom i første etasje ble utskiftet med 2 lags glass for ca 20 år siden.

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

- Svar: Ja

- Hvem ble arbeidet utført: Faglært og ufaglært.

- Beskrivelse: Jeg har selv fornyet hele hustaket for 25 år siden (icopal takhshingel). LG BYGG har fornyet all takshingel og 6,5 kvm tak tro på husets skyggeside for 2 år siden.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Se pkt. 4

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Jeg spurte snekker formann på Fosen Mekaniske Verksted om råd før jeg begynte bygging av garasjen i september 1992.

Ja, jeg har selv bygget garasjen. Fundament og grunnmur er utført av Einride Hysby.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

- Beskrivelse: Med unntak for terrasse som har litt enkelt fundamentert. (Den laveste delen).

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ved vannlekkasje på hovedvannledning. Noen steder i kjelleren faller noe maling av.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Se pkt 4.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det har kommet en harmløs bille fra plenen som har ramlet ned i kjellertrappen og kommet inn i vaskerommet. Jeg har båret dem ut igjen.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Se pkt 1. Disse arbeidene ble gjort grunnet en liten fuktskade i taktroa.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Flyttet hull i pipen da jeg installerte ny ovn. Ca 2005-2010, innstallasjon godkjent av tilsyn.

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

- Svar: Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

- Svar: Faglært

- Beskrivelse: Ny kurs til stikkontakt på kjøkkenet. Ca 2011, Rissa kraftlag. Nytt skap med automat sikringer montert av min sønn som var lærling på Rissa kraftverk. Ca 1995.

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

- Svar: Ja

Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei

- Beskrivelse: Ja jeg har lagt tregulv i midten av loftet ca 1 meter bred fra inntak, sikringsboks og frem til takluken.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Prøven var ok, måling utført. Start: 31.01.2014, slutt: 21.01.2014. Rapport finnes.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Garasje 47 kvm. Tørkehus for klær 4 kvm. Kompostbinge for kvist og gress 2,4 kvm.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det finnes solbærbusker, ripsbusker, bringebærplanter og epletre og plommetre på eiendommen. Bjørk, selje, rogn og ungarsk syrin mot gangvei.

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

- Svar: Jeg anbefaler og bruke tørkehuset for klær. Sommerstid. Innholdet i kompostbinge brukes som gjødsel på trær og bærbusker. Så blir bær og epler økologisk dyrket.

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.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av pappshingel og opplyses og være fra ca år 2000. Videre opplyses det at taksiden mot inngangspartiet er oppgradert i 2025. Det var ikke tilrettelagt for en forsvarlig inspeksjon oppe på taket og taket er følgelig besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Med bakgrunn i at det ikke var mulig med en forsvarlig og fullstendig kontroll er taket vurdert med bakgrunn i alder og materiale. Det gjøres oppmerksom på at eldre deler av tekkingen har oppnådd en høy alder og med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for lekkasjer/svikt i tiden som kommer. TG-2 grunnet oppnådd alder på eldre deler av taket.

ANBEFALTE TILTAK: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales en fullstendig kontroll av tekkingen utført under tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Tiltak vurderes deretter, men med bakgrunn i alder på eldre deler av tekkingen er det påregnelig med oppgradering av eldre tekking i tiden som kommer.

TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det opplyses om sporadiske oppgraderinger ved behov, men utover dette er kledningen fra byggeåret.

OPPSUMMERING: Fasader er værslitt og det registreres stedvis oppsprukket trevirke som over tid vil medføre utskiftningsbehov. TG-2 er satt grunnet påviste avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Inntil en oppgradering foreligger anbefales det jevnlig vedlikehold

av fasader for lengst mulig levetid.

TG 2 - VINDUER

KOMMENTAR: Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det opplyses at enkelte vinduer samt glassene på de store stuevinduerne på hovedplanet er byttet i ettertid.

OPPSUMMERING: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 grunnet påviste avvik og alder på vinduer fra byggeåret.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og påviste forhold må det påregnes utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid.

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert en terrasse over to plan med utgang fra stuen på hovedplanet i tillegg til adkomst fra hagen.

OPPSUMMERING: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det anmerkes værslitte overflater og skjevheter i konstruksjonen. Om de påviste skjevheter er under utvikling eller stabile forhold er ikke kjent da dette krever undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke ble utført av undertegnede. Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan skyldes bevegelser i grunnen som videre kan medføre at forholdet forverres over tid. Dette er ikke kjent for undertegnede og må kontrolleres ytterligere. TG-2 grunnet påviste skjevheter og slitte overflater.

ANBEFALTE TILTAK: For og kunne årsaken til de påviste skjevheter kreves ytterligere undersøkelser. Først etter at årsaken er kjent er det mulig og vurdere hvilke tiltak som er nødvendige, men det gjøres oppmerksom på at tiltak er påregnelige og kan medføre vesentlige kostnader.

TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

OPPSUMMERING: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved innvendig inspeksjon ble det påvist mineralutslag (salt-/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. Videre ble det ved fuktsøk påvist symptomer på fuktgjennomgang i gulv mot grunn samt i vegger mot utvendig terreng. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ofte er etablert uten særskilt fuktsikring mot omkringliggende grunnmasser.

Ved hulltaking (stikkprøvekontroll) i påforet vegg på soverom ble det registrert en typisk «kjellerlukt» inne i veggkonstruksjonen. Dette indikerer at det kan foreligge skjulte skader, selv om det ikke ble målt skadelige fuktverdier i forbindelse med hulltakingen.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av sokkelen. Med bakgrunn i påviste forhold kan det ikke utelukkes skjulte skader i påforede konstruksjoner da dette er og anse som en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår.

ANBEFALTE TILTAK: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser av påforede konstruksjoner anbefales for og bekrefte eventuelle skader, tiltak vurderes deretter men vil med bakgrunn i påviste forhold være påregnelige.

TG 2 - ETASJE > BAD: OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm på overflaten.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er ført opp til høyde lik topp flis ved og

det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette gir usikkerhet med tanke på at vann kan ledes ut ved døren dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført. og det er derfor valgt TG-2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

ANBEFALTE TILTAK: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med bakgrunn i de påviste forhold anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger anbefales det og installere et tett dusjkabinett med lukket avløp ført til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - ETASJE > BAD: SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil en oppgradering av rommet foreligger.

TG 2 - ETASJE > BAD: VENTILASJON

KOMMENTAR: Det er naturlig ventilering.

OPPSUMMERING: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

ANBEFALTE TILTAK: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG 2 - KJELLER > VASKEROM: TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

KOMMENTAR: Hultaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur/betong. Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoenr på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng".

OPPSUMMERING: Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoenr på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng". TG-2 grunnet påviste forhold

ANBEFALTE TILTAK: Ved en renovering av rommet må påviste forhold hensyntas med tanke på materialvalg og byggemåte.

TG 2 - ETASJE > TOALETTRUM: OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Toalettrom på hovedplanet. Rommet framstår uten synlige skader.

OPPSUMMERING: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har naturlig avtrekk som kun vil være effektivt ved vind eller store temperaturforskjeller ute/inne. TG-2 er satt grunnet naturlig avtrekk.

ANBEFALTE TILTAK: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er i hovedsak av av kobber fra byggeåret. Enkelte vannledninger opplyses utskiftet til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør har åpen fordeling i kjeller.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Synlige avløpsrør er av plast.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det

bemerket at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Boligen har naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING: Det er påvist andre avvik: Boligen har kun naturlig ventilerings. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i treverket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert.

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

TG 2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1977.

OPPSUMMERING: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og har følgelig oppnådd en alder hvor funksjon ikke kan garanteres for i tiden som kommer og det vil påfølgende være risiko for at det er eller oppstår svikt/lekkasjer som medføre en økt fuktbelastning på grunnmur og påfølgende fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn.

Det er ikke synlig grunnmursplast over terrenget og det gjøres oppmerksom på at manglende grunnmursplast vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur med økt risiko for fukt gjennomgang.

Ved innvendig inspeksjon registreres symptomer på fuktgjennomgang i grunnmur og gulv mot grunn som kan skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller være et resultat av fuktopptrek fra grunnen. TG-2 grunnet alder og påviste forhold innvendig.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for

redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende dreneringens funksjon for å avklare om påviste innvendige forhold skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller kommer som følger av opptrekk fra grunnen. Først etter at dette er gjennomført er det mulig og si noe om hvilke tiltak som er nødvendige.

Allikevel gjøres det oppmerksom på at det grunnet alder og manglende grunnmursplast vil være påregnelig med en utskiftning av dreneringen i tiden som kommer. Det gjøres videre oppmerksom på at en utskiftning av dreneringen ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikk knyttet til fuktopptrek fra grunnen.

TG 2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

KOMMENTAR: Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - KJELLER > VASKEROM: GENERELL

KOMMENTAR: Udokumentert våtrom fra byggeåret. Rommet er ikke oppbygd etter krav til våtrom og må følgelig oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

OPPSUMMERING: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet framstår med malte overflater i mur og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og åpen dusj. Det er ikke etablert tettesjikt og vannsikkerheten er følgelig ikke i varetatt men risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dusjen medfører en høy fuktbelastning på rommet. Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard settes en samlet TG-3 for rommet da det må oppgraderes for og tåle normal bruks belastning etter dagens krav til våtrom.

ANBEFALTE TILTAK: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. For og kunne tåle bruksbelastningen et våtrom etter dagens krav skal kunne tåle må rommet oppgraderes.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 200 000 - 500 000,-

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

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring , polisenummer 3036170

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.

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år er 262,16 kWh/m².

Energimerke

E

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 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (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))

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (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 23 776 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det kr 13 011 per år for branntilsyn, feiing, avløp og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Branntilsyn, feiing: Kr 630

- Eiendomsskatt: Kr 3 318

- Avløp: Kr 9063

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 5 430 per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renovasjon 140: Kr 5 367,52

- Kommunal andel renov: Kr 62,52

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr. 1 357,51,- pr. termin.

RISSA VANNVERK

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

Eiendomsskatt

Kr 3 318 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattesatsen for 2026 er enda ikke satt, og vi tar utgangspunkt i satser for 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 508 523 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 580 000 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 122, bruksnummer 141 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

19.03.1976 - Dokumentnr: 101274 - Bestemmelse om gjerde
Vilkår vedrørende tomtetekniske anlegg

RETTIGHETER

19.03.1976 - Dokumentnr: 101274 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 5054, GNR: 122, BNR: 102
Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.06.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Kjelleren er ikke ferdig innredet.
- Planeringsarbeid er ikke ferdig.
- Forøvrig gjenstår noe småarbeid.
- Hovedtrapp må snarest settes opp.

Det er utstedt byggetillatelse for eiendommens garasje datert den 10.04.1992.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i 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.

LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

- Utifra framlagte tegninger av kjelleren er ikke innredet soverom godkjent til varig opphold. Dagens soverom er opprinnelig godkjent som fyrrom.
- Rom benevnt som mat og brendsel er innlemmet i gang.

Overnevnte lovlighetsmangler er søknadspliktige endringer, og det er ikke framlagt dokumentasjon på at det er godkjent av kommunen.

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 offentlig vei og avløp, og tilknyttet privat vann.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNENPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, datert den 23.09.2010.

Boligen ligger i et område med arealformål boligområde.

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 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 33 239. Utleggene omfatter Fotograf inkl. drone, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utskrift av heftelser/servitutter 2 stk. 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

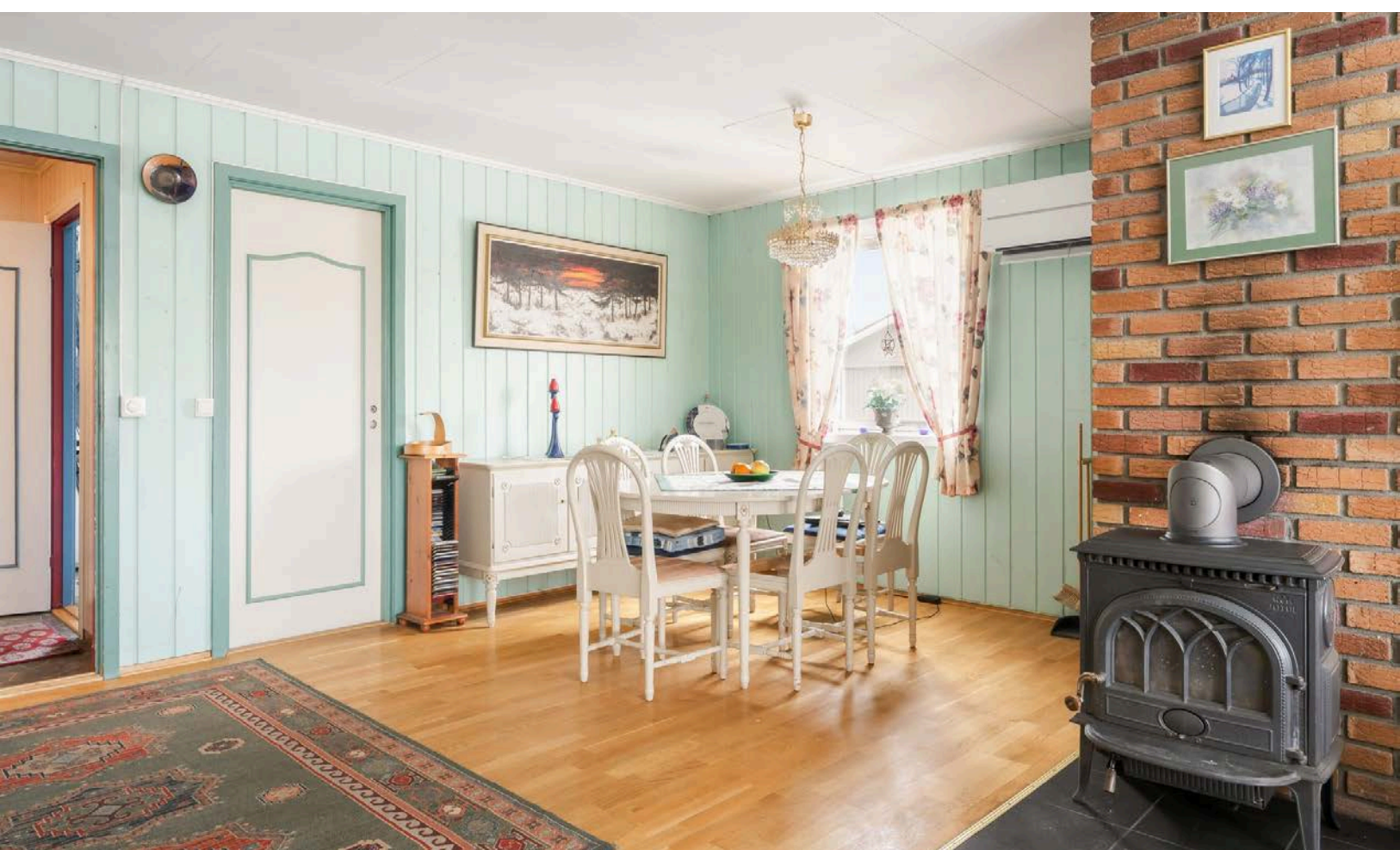
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

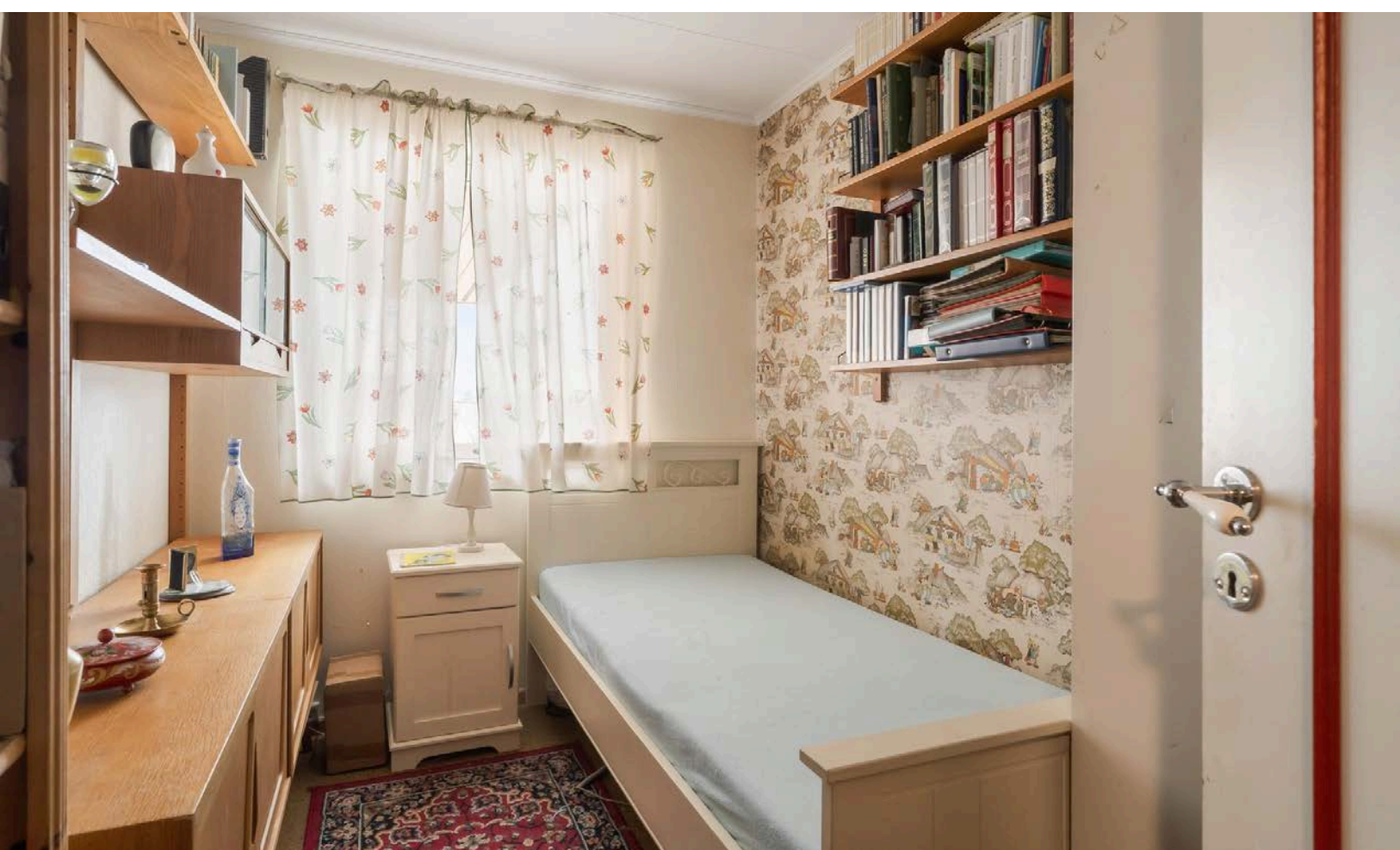
27.03.2026









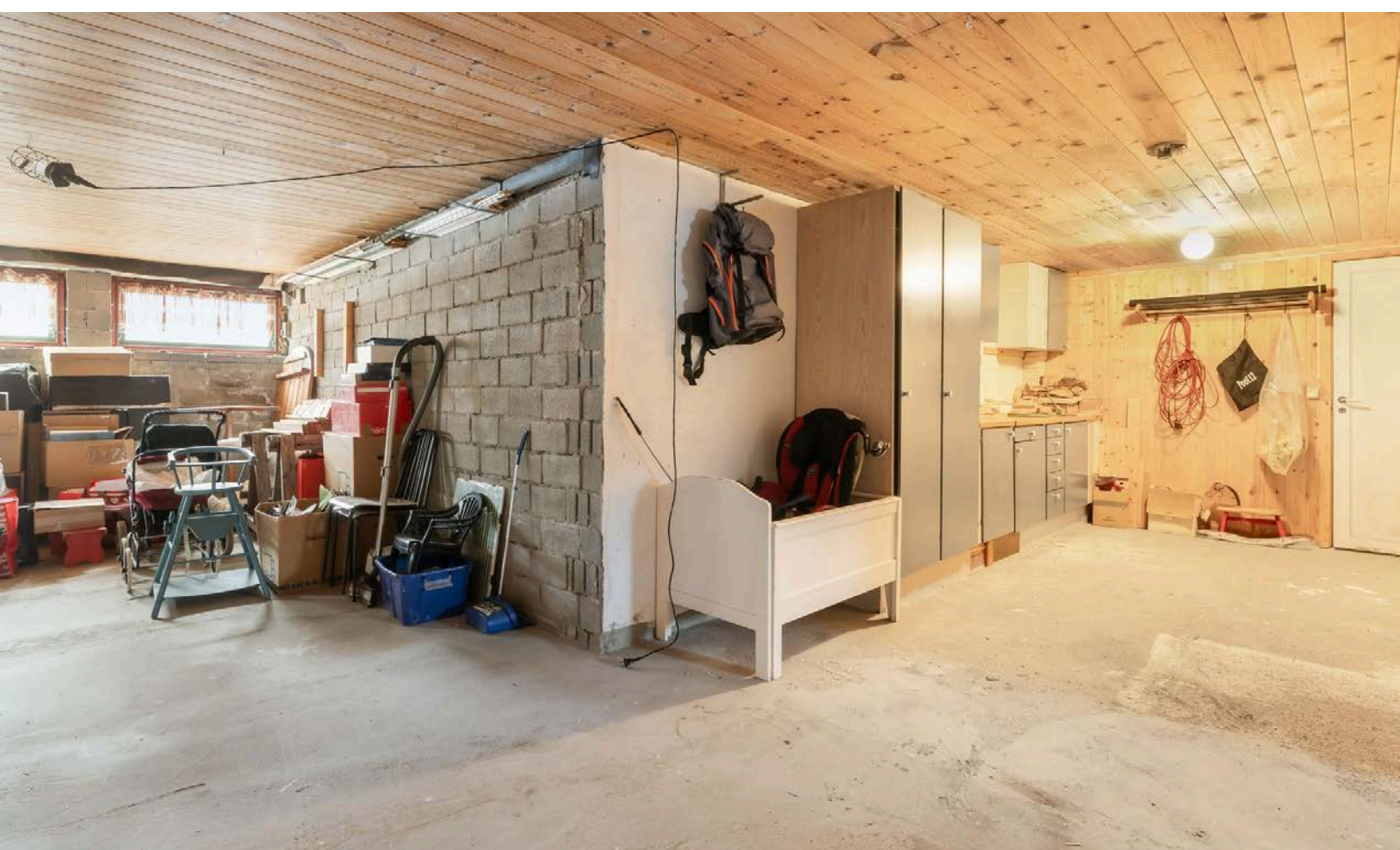






















Ytre Ringvei 43

1. Etasje



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

Ytre Ringvei 43

Kjeller



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ytre Ringvei 43 - Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Årnset Linje 350, 552	1 min 0.1 km
Ørland lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	2 t 20 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Johan Bojer vgs	19 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	46 min 55.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople YX Rissa	9 min
Rissa kraftlag Årnsetveien	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

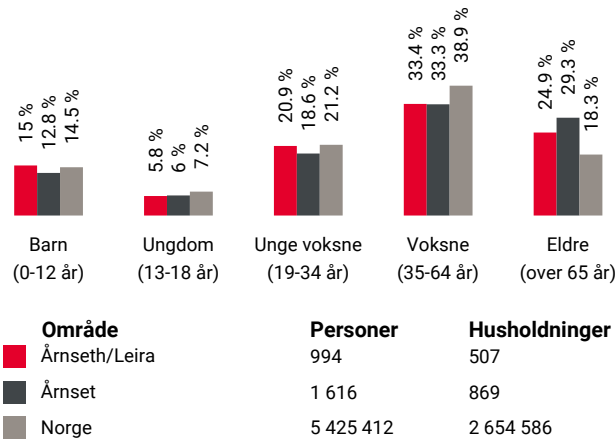
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 0.8 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	10 min
Rema 1000 Rissa PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

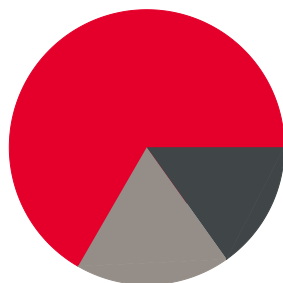
Sport

⚽ Rissahallen - basishall 7 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall 0.6 km

⚽ Åsly skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.9 km

🚴 SKY Fitness Rissa 5 min 🚗

Boligmasse



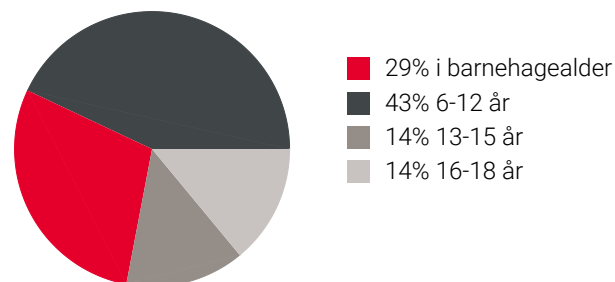
66% enebolig
15% rekkehus
18% annet

Varer/Tjenester

📦 Torget 12 min 🚶

🏪 Apotek 1 Rissa 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

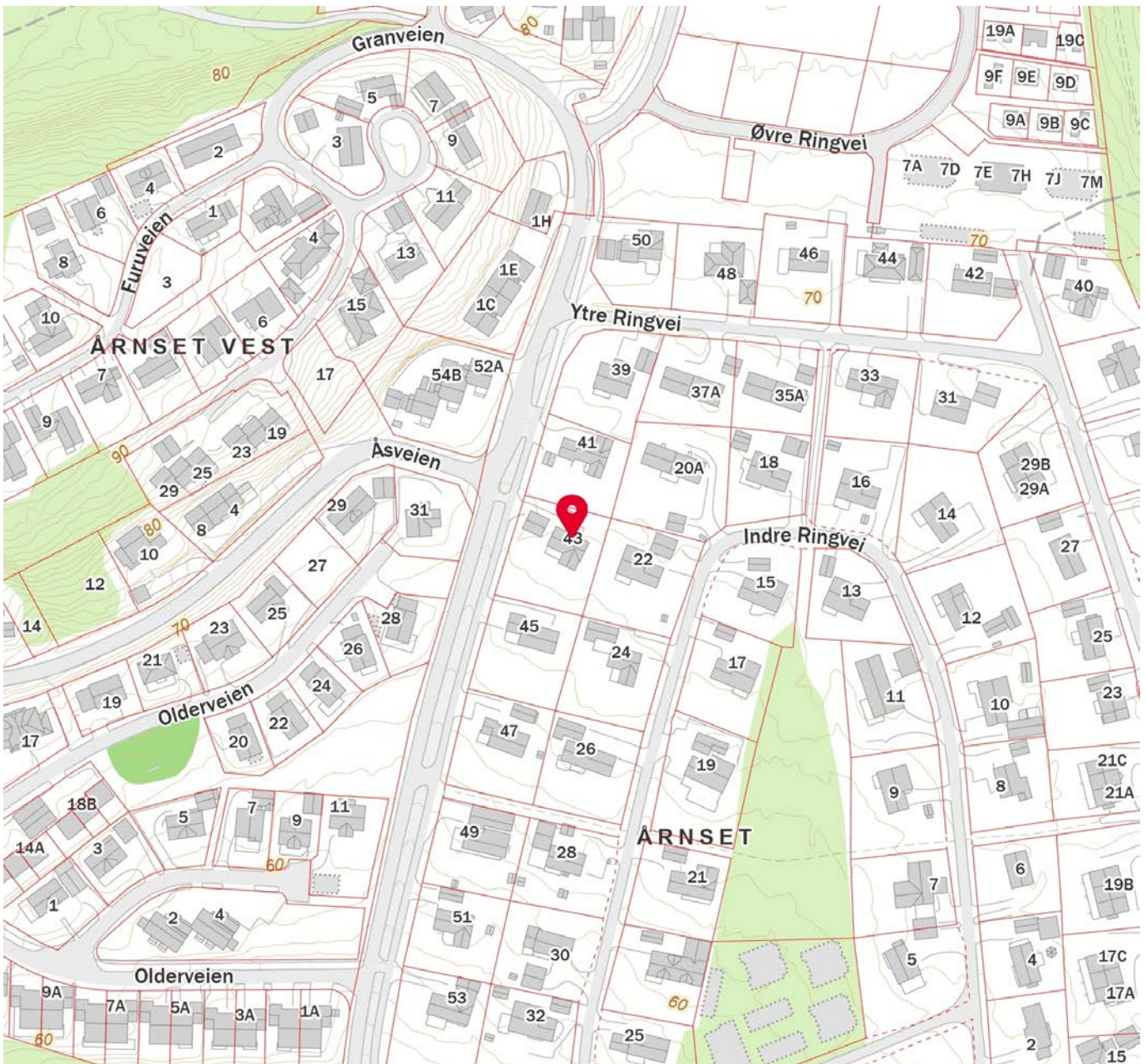
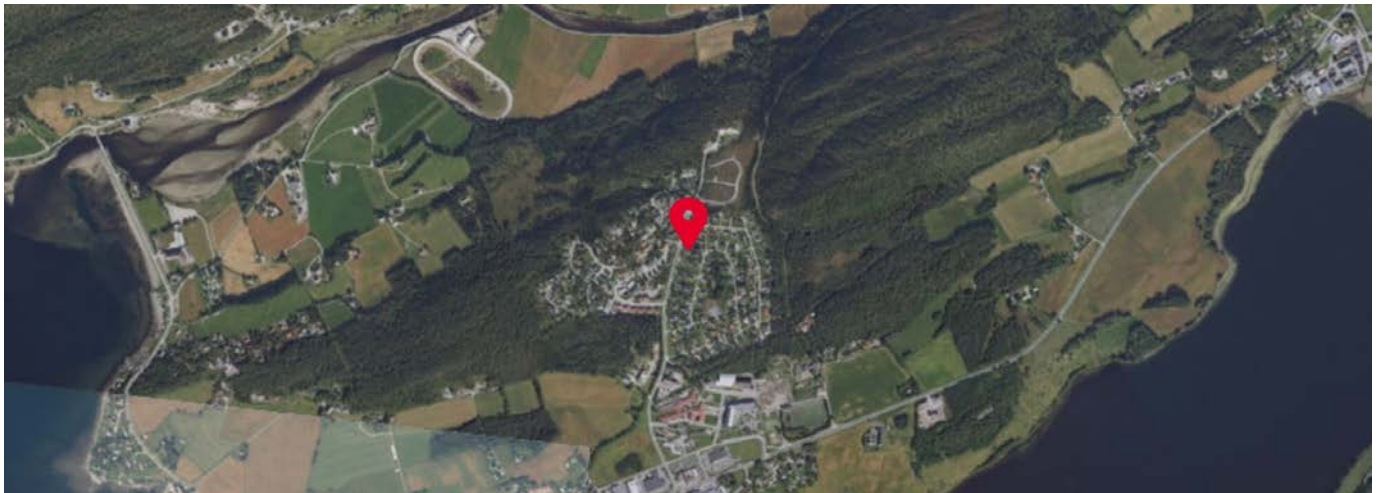


0% 51%

Årnseth/Leira
Årnset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Rolf Petter Nilsen</i>
Selger 2: fornavn og etternavn <i>Gerda Clausen Nilsen</i>
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Ytre Ringvei 43</i>	Postnummer <i>7100</i>	Sted <i>RISA</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>29.08.1984</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

R

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det var dårlig fall til sluket Badet er helmenover for ca 8-10 år siden. Høsten 2009 Jeg gjorde Rivingen og snekkerarbeidet. ABD- utførte all rørlegging ELpro utførte all Elektrisk
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Murmester Skårøy utførte all avmetting og flis legging og membran. Alle vegger og gulv er flislagt Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort De store vinduene på stua er skiftet ut med tre lags glass for ca 25 år siden.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført (takbelegget) Jeg har selv fornyet hele hustaket for 25 år siden (Icopal takshingel) LG bygg har fornyet både takte og takbelegget for 2 år siden på husets skygge side

Selgers initialer:

RPN

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Se pkt 4
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Jeg spurte snekkerformann på Fosn Mele om råd Ja jeg har bygget garasjen selv Fundament og Grunnmur er utført av Einride Husby
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Med unntak for terrasse som har litt enkelt fundamentert. (Den laveste delen)

Bygging startet
sept 1992

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ved vannlekkasje på hoved Vann ledning. Noen steder i kjelleren faller noe maling av
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Det har kommet en harmløs bille fra plenen som har ramlet ned i kjellertrappen og kommet inn i vaskerommet. Jeg har båret dem ut igjen.</i>

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført <i>Se pkt. 5 Disse arbeidene ble gjort grunnet en liten fukt skade i taktrøne</i>
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

[Handwritten signature]

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Pipen over taket er skiftet ut med rød tegelstein av meg ca 1986 - 1990</i>
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Flyttet hull-i pipen da jeg installerte ny ovn. Ca 2005-2010 Innstillinger godkjent av tilsyn.</i>
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Ny kurs til stikkontak på kjøkkenet. ca 2005 Rissa Kraftlag. Nyst skap med automat sikringer Montert av min sønn som var Lærling på Rissa Kraftverk. Ca 1995</i>
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>A1</i>

Selgers initialer:

R

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Ja jeg har lagt tregolv i midten av loftet ca 1 meter bred fra inntaks sikringsboks og frem til takluken.</i>
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Før 3-4 år siden Prøven var OK Måling utført, start 31.01.14 slutt 27-04.14 Rapport finnes
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer:



Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje 47m² Tørkehus for klær 4m² Kompostbinge for kvist og gress 2,4m²
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det finnes solbærbusker, rips busker, Bringebær planter og Epletre og Pilometre på Eiendommen. Bjørke Selje, Rogn og Ungarsk Syrin mot gangvei
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:



Side 8

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

! Jeg anbefaler og bruke Tørkehuset for klær. sommerstid.

Innholdet i kompostbinge brukes som gjødsel på trær og bærbusker. Så blir bær og epler Økologisk dyrket.

Selgers initialer:



Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Rissa</i>	Selger 1: dato <i>04/02-26</i>	Selger 1: underskrift <i>Rolf P. Nilsen</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

NEI

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, sopp-skader eller lignende.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8

Setnings-skader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drensør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmen. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiennner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salget mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger **av** eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg **av** eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers **overtagelse** av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og **overtakelse**, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som **oppstår** mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer **megler** kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår **mellom** kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge **selger** er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtagelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen
--	--

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

Tilstandsrapport



Enebolig



Ytre Ringvei 43 , 7100 RISSA



INDRE FOSEN kommune



gnr. 122, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21613-1180

Referansenummer: 008551

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og opplyses og være fra år 2004. Videre opplyses det at taksiden mot inngangspartiet er oppgradert i 2025.

Det var ikke tilrettelagt for en forsvarlig inspeksjon oppe på taket og taket er følgelig besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist skader eller lekkasjer under befaringen og bygningsdelen vurderes og fungerer som tiltenkt vurderes og fungerer som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at grunnet alder vil en utskiftning være anbefalt sett i sammenheng med framtidig oppgradering av takteking.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det opplyses om sporadiske oppgraderinger ved behov, men utover dette er kledningen fra byggeåret.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er etablert adkomst til kaldloft via luke med stige fra hovedplanet. Ved inspeksjon av loftet fra innsiden ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt, men det gjøres oppmerksom på at loftet

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det opplyses at enkelte vinduer samt glassene på de store stuevinduerne på hovedplanet er byttet i ettertid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2021). Det er etablert en terrasse over to plan med utgang fra stuen på hovedplanet i tillegg til adkomst fra hagen.

Det er etablert en utvendig trapp for adkomst til kjelleren. Trappen er i støpt utførelse og vurderes og fungerer som tiltenkt.

Trapp/heis ved inngangsparti opplyses og tilhøre hjelpemiddelsentralen og vil bli demontert og fjernet. Trappen er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og

betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

Innvendige trapp er av trekonstruksjon fra byggeåret. Trappen framstår uten synlige skader eller symptom på konstruksjons svik. se pkt HMS for ytterligere info.

Innvendige dører framstår uten synlige skade eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Udokumentert våtrom opplyses og være fra 2009, for nærmere beskrivelse se hovedrapporten.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm på overflaten.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Vaskerom

Udokumentert våtrom fra byggeåret. Rommet er ikke oppbygd etter krav til våtrom og må følgelig oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur/betong.

Ved fuktsøk på rommet avdekket indiksjoenr på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettromt på hovedplanet. Romet framstår uten synlige skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber fra byggeåret.

Enkelte vannledninger opplyses utskiftet til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør har åpen fordeling i kjeller.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-luft Varmepumpe vurderes og fungerer som tiltenkt, men det anbefales jevnlig service for lengst mulig vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Udokumentert anlegg med noen oppgraderinger.

Beskrivelse av eiendommen

DLE har gjennomført kontroll av anlegget 20/2/2026 å det er påvist 6 avvik. For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrenget er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for en fullstendig kontroll

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurderingen legger til grunn dagens forskriftskrav som erfaringsvis avviker fra gjellende krav ved oppføringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

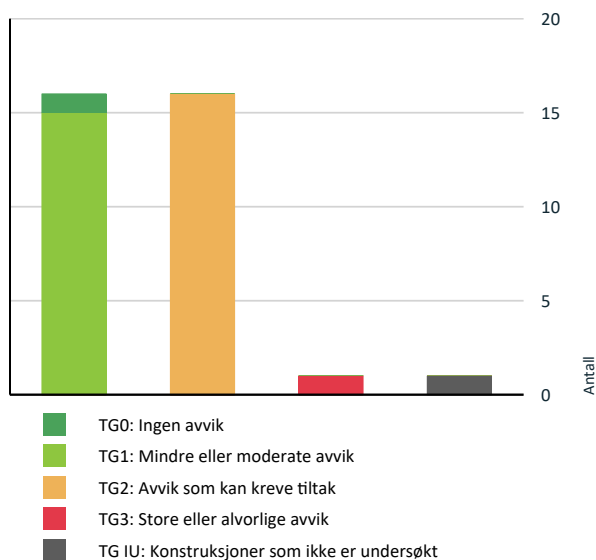
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utifra framlagte tegninger av kjelleren er ikke inredningsarbeider ferdigstilt. Videre anmerkes det at dagens soverom opprinnelig er godkjent som fyrrom, noe som er en søknadspliktig endring som det ikke er framlagt dokumentasjon på at er godkjnet av kommunen.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

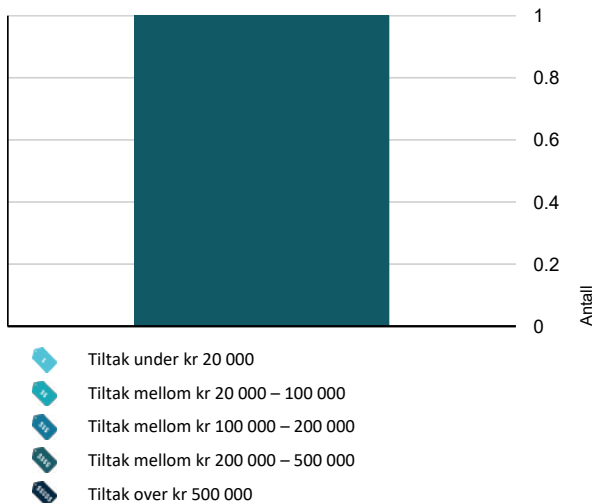
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av pappshingel og opplyses og være fra år 2004. Videre opplyses det at taksiden mot inngangspartiet er oppgradert i 2025.

Det var ikke tilrettelagt for en forsvarlig inspeksjon oppe på taket og taket er følgelig besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Med bakgrunn i at det ikke var mulig med en forsvarlig og fullstendig kontroll er taket vurdert med bakgrunn i alder og materiale. Det gjøres oppmerksom på at eldre deler av tekkingen har oppnådd en høy alder og med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for lekkasjer/svikt i tiden som kommer.

TG-2 grunnet oppnådd alder på eldre deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales en fullstendig kontroll av tekkingen utført under tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Tiltak vurderes deretter, men med bakgrunn i alder på eldre deler av tekkingen er det påregnelig med oppgradering av eldre tekking i tiden som kommer.

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist skader eller lekkasjer under befaringen og bygningsdelen vurderes og fungere som tiltenkt vurderes og fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at grunnet alder vil en utskiftning være anbefalt sett i sammenheng med framtidig oppgradering av takteking.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det opplyses om sporadiske oppgraderinger ved behov, men utover dette er kledningen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fasader er værslitt og det registreres stedvis oppsprukket trevirke som over tid vil medføre utskiftningsbehov.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inntil en oppgradering foreligger anbefales det jevnlig vedlikehold av fasader for lengst mulig levetid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er etablert adkomst til kaldloft via luke med stige fra hovedplanet. Ved inspeksjon av loftet fra innsiden ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt, men det gjøres oppmerksom på at loftet

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det opplyses at enkelte vinduer samt glassene på de store stuevinduene på hovedplanet er byttet i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på vinduer fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i alder og påviste forhold må det påregnes utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2021).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er etablert en terrasse over to plan med utgang fra stuen på hovedplanet i tillegg til adkomst fra hagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det anmerkes værslitte overflater og skjevheter i konstruksjonen. Om de påviste skjevheter er under utvikling eller stabile forhold er ikke kjent da dette dette krevet undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke ble utført av undertegnede.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan skyldes bevegelser i grunnen som videre kan medføre at forholdet forverres over tid. Dette er ikke kjent for undertegnede og må kontrolleres ytterligere.

TG-2 grunnet påviste skjevheter og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For og kunne årsaken til de påviste skjevheter kreves ytterligere undersøkelser. Først etter at årsaken er kjent er det mulig og vurdere hvilke tiltak som er nødvendige, men det gjøres oppmerksom på at tiltak er påregnelige og kan medføre vesentlige kostander.



TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Det er etablert en utvendig trapp for adkomst til kjelleren. Trappen er i støpt utførelse og vurderes og fungere som tiltenkt.

Trapp/heis ved inngangsparti opplyses og tilhøre hjelpemiddelsentralen og vil bli demontert og fjernet. Trappen er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn. Det foreligger dokumentasjon på inspeksjon fra brann/feirvesen i 2025 hvor det ikke var anmerket noen avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved innvendig inspeksjon ble det påvist mineralutslag (salt-/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. Videre ble det ved fuktsøk påvist symptomer på fuktgjennomgang i gulv mot grunn samt i vegger mot utvendig terreng. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ofte er etablert uten særskilt fuktsikring mot omkringliggende grunnmasser.

Ved hulltaking (stikkprøvekontroll) i påforet vegg på soverom ble det registrert en typisk «kjellerlukt» inne i veggkonstruksjonen. Dette indikerer at det kan foreligge skjulte skader, selv om det ikke ble målt skadelige fuktverdier i forbindelse med hulltakingen.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av sokkelen. Med bakgrunn i påviste forhold kan det ikke utelukkes skjulte skader i påforede konstruksjoner da dette er og anse som en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av påforede konstruksjoner anbefales for og bekrefte eventuelle skader, tiltak vurderes deretter men vil med bakgrunn i påviste forhold være påregnelige.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Kommentar

Innvendige trapp er av trekonstruksjon fra byggeåret. Trappen framstår uten synlige skader eller symptom på konstruksjons svik. se pkt HMS for ytterligere info.

Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører framstår uten synlige skade eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Udokumentert våtrom opplyses og være fra 2009, for nærmere beskrivelse se hovedrapporten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm på overflaten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er ført opp til høyde lik topp flis ved og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette gir usikkerhet med tanke på at vann kan ledes ut ved døren dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført. og det er derfor valgt TG-2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med bakgrunn i de påviste forhold anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger anbefales det og installere et tett dusjkabinett med lukket avløp ført til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil en oppgradering av rommet foreligger



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Udokumentert våtrom fra byggeåret. Rommet er ikke oppbygd etter krav til våtrom og må følgelig oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet framstår med malte overflater i mur og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og åpen dusj. Det er ikke etablert tettesjikt og vannsikkerheten er følgelig ikke i varetatt men risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dusjen medfører en høy fuktbelastning på rommet

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard settes en samlet TG-3 for rommet da det må oppgraderes for og tåle normal bruks belastning etter dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For og kunne tåle bruksbelastningen et våtrom etter dagens krav skal kunne tåle må rommet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur/betong. Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoner på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoen på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

TG-2 grunnet påviste forhold

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en renovring av rommet må påviste forhold hensyntas med tanke på materialvalg og byggemåte.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettromt på hovedplanet. Romet framstår uten synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har naturlig avtrekk som kun vil være effektivt ved vind eller store temperaturforskjeller ute/inne.

TG-2 er satt grunnet naturlig avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er i hovedsak av av kobber fra byggeåret. Enkelte vannledninger opplyses utskiftet til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør har åpen fordeling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre vannledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i treverket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert.

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft-luft Varmepumpe vurderes og fungere som tiltenkt, men det anbefales jevnlig service for lengst mulig vedlikehold.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

IG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Udokumentert anlegg med noen oppgraderinger.

DLE har gjennomført kontroll av anlegget 20/2/2026 å det er påvist 6 avvik. For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Følgende oppgraderinger er opplyst:

Bad 2009

Ny kurs til kjøkken

Downlights på stuen

Det er ikke framlagt none form for dokumentasjon på arbeidenes utførelse.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

DLE har gjennomført el-kontroll 20/02/2026 hvor det er avdekt 6 åpne avvik, det er også anmerket at det ikke kan utelukkes flere feil på anlegget.

For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE.

Det gjøres oppmerksom på at det vil medføre kostander og sette i stand anlegget (noe som er pålagt) For ytterligere informasjon og fastsetting av kostnader vedrørende dette anbefales det og innhente et tilbud fra godkjent elektroforetaksvirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og har følgelig oppnådd en alder hvor funksjon ikke kan garanteres for i tiden som kommer og det vil påfølgende være risiko for at det er eller oppstår svikt/lekkasjer som medføre en økt fuktbelastning på grunnmur og påfølgende fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn.

Det er ikke synlig grunnmursplast over terrenget og det gjøres oppmerksom på at manglende grunnmursplast vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur med økt risiko for fukt gjennomgang.

Ved innvendig inspeksjon registreres symptomer på fuktgjennomgagn i grunnmur og gulv mot grunn som kan skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller være et resultat av fuktopptrek fra grunnen.

TG-2 grunnet alder og påviste forhold innvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende dreneringens funksjon for å avklare om påviste innvendige forhold skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller kommer som følge av opptrekk fra grunnen. Først etter at dette er gjennomført er det mulig og si noe om hvilke tiltak som er nødvendige.

Allikevel gjøres det oppmerksom på at det grunnet alder og manglende grunnmursplast vil være påregnelig med en utskiftning av dreneringen i tiden som kommer. Det gjøres videre oppmerksom på at en utskiftning av dreneringen ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikk knyttet til fuktopptrek fra grunnen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Terrenget er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for en fullstendig kontroll

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurderingen legger til grunn dagens forskriftskrav som erfaringsvis avviker fra gjelende krav ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

EL- Anlegg: se eget punkt i rapporten.

Trapper og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav med tanke på rekkverkshøyder og størrelse på åpninger. Dette medfører et lavere sikkerhets nivå en dagens forskrifter stiller krav til, men var godkjent på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

EL: se rapporten fra DLE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

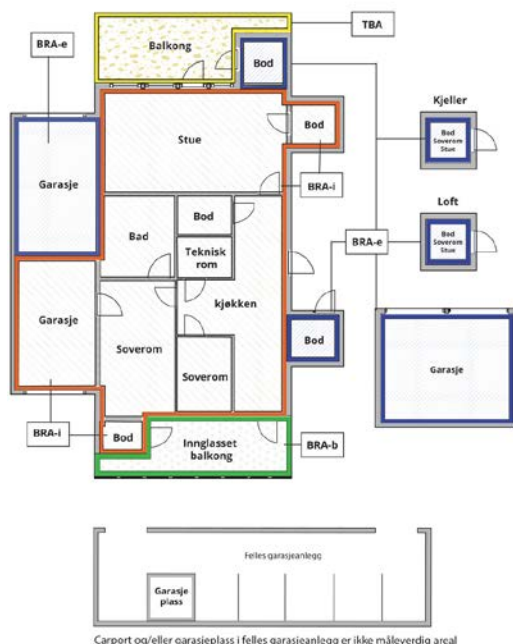
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	114			114	29
Kjeller	108			108	
SUM	222				29
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, trapperom, 4 soverom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bod, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Utifra framlagte tegninger av kjelleren er ikke inredningsarbeider ferdigstilt. Videre anmerkes det at dagens soverom opprinnelig er godkjent som fyrrom, noe som er en søknadspliktig endrig som det ikke er framlagt dokumentasjon på at er godkjnet av kommunen.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Rolf Petter Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	141		0	1412.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ytre Ringvei 43

Hjemmelshaver

Nilsen Rolf Petter

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje over ett plan er oppført med støpt gulv og ringmur med pusset overflate. Veggene er utført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med pappshingel. Garasjen har to leddporter i tre.

Vedlikehold

Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info		Mottatt per e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	06.03.2026	Rapport revidert iht mottatt tilsynsrapport fra DLE (el- anlegg)
3	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Ytre Ringvei 43, 7100 RISSA

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257801

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183533320

Gårdsnummer

122

Bruksnummer

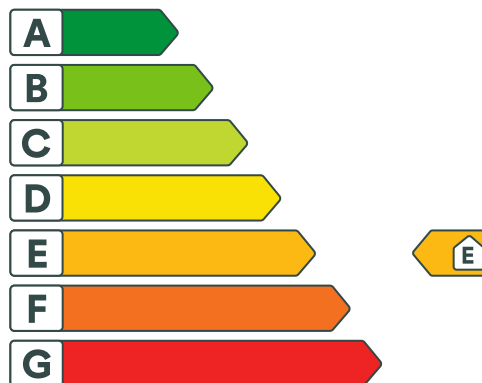
141

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

222,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

262,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

294,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 589 kWh

Dok.avgift kr. 220,-.

AVSKRIFT



S K J Ø T E

Underskrevne Rissa Kommune v/ordfører Magnar Indseth, født 5.12.21, som er eier og hjemmelsinnehaver til eiendommen "Bergsmyr", gnr. 122, bnr. 141, skyld mark 0,01 i Rissa kommune, selger, skjøter og overdrar nevnte eiendom til Oddmund Berget, Fevåg, født 8.7.46, på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er kr. 18.700,- - kronerattentusensjuhundre - som er fremkommet slik:
Grunnpris: 1400 m2 a kr. 5,50 Kr. 7.700,-
Tomtetekniske arbeider Kr. 9.000,-
Tilskudd til renseanlegg Kr. 2.000,-
Kjøpesummen betales kontant ved skjøtets utstedelse.
2. Kjøperen kan tilpliktes å delta i utgiftene med fast dekke på hovedveiene i feltet etter nærmere beregninger.
3. I kjøpesummen er inkludert rett for kjøperen til å bruke den til boligfeltet opparbeidede veg samt rett til tilkobling til den offentlige kloakk ved tomtegrensen.
4. Eventuell gjerdeplikt for tomten påhviler kjøperen.

RISSA, den 18 / 3 1976

Som selger:
RISSA KOMMUNE

Som kjøper:

Magnar Indseth
Ordfører
F.nr. 05 12 21 [REDACTED]

Oddmund Berget
F.nr. 08 07 46 [REDACTED]

Undertegnede bekrefter at ovenstående underskrifter er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

1. K J Lian Alder: 38 Adresse: 7110 Fevåg
2. Steinar Jenssen Alder: 29 Adresse: 7100 Rissa

DE



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Årnseth tomt nr. 60			122		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	10/4-75	dato 17/6-75	sak 120/75	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Oddmund Berget		Rissa			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
- " -		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Karl J. Lian,		Fevåg			

Bygget er oppført i samsvar med tegninger godkjent av Rissa bygningsråd i sak 120/75.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjelleren er ikke ferdig innredet.
Diverse utvendig puusarbeid gjenstår.
Planeringsarbeid er ikke ferdig.
Forøvrig gjenstår noe småarbeid.
Hovetrapp må snarest settes opp.

Dette arbeid må være fullført innen

Rissa, den 12. mars 1976.

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggesjefmyndighet
☐
☐
☐

Kåre Nesheim

bygningssjef

Kommune : RISSA KOMMUNE

Rolf P. Nilsen

7100 RISSA

BYGGETILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 , § 93)

Anmelder:

ROLF P. NILSEN
7100 RISSA

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
BERGSMYR	122	141	0	0

Deres søknad : 11/03/92

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Garasje

Behandling/vedtak: Bygningsjefen

Vedtak dato : 10/04/92 Saksnr: 92/ 27

-
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl § 96.
 - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
 - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
 - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr pbl. § 97.
 - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Merknader:

1. Garasjen må plasseres minimum 8 m fra senterlinje gangveg.

Vi ønsker Dem tillykke med byggearbeidet, og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Rissa	10.04.92	Kjell-Roar Larsen

For matrikkelenhet:

Kommune:	5054 - INDRE FOSEN	Utskriftsdato / klokkeslett:	20.01.2026 kl. 15:26
Gårdsnummer:	122	Produsert av:	Tove Gravås
Bruksnummer:	141		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGSMYR
Etableringsdato:	24.03.1975
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 122 / 141	1 412,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		201042	NILSEN ROLF PETTER	YTRE RINGVEI 43 7100 RISSA
				Andel 1 / 1

Eiere registert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenh	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		201042	NILSEN ROLF PETTER		YTRE RINGVEI 43 7100 RISSA	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7051825	547565		1 412,7 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5054 - 122 /141		
		Omnummerert fra:	1624 - 122 /141		

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Skylddeling

Skylddeling

24.03.1975

Rolle

Avgiver

Mottaker

Matrikkelenhet

1624 - 122/102

1624 - 122/141

Arealendring

-1 400

1 400

Adresser

Adresstype

Adressenavn

Adressetilleggsnavn

Vegadresse

Adressekode

Kildekode

5000

Adressenr

Koord.syst.

Nord

43

Øst

547573

Kretser

Grunnkrets

0308 Årnset

Stemmekrets:

2 Rissa

Kirkesokn:

09050102 Rissa

Postnr.område:

7100 RISSA

Tettsted:

6562 Rissa

Atkomstpunkt

Nei

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:

22 732 463

Løpenr:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7051835

Øst: 547558

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

0

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Rammetillatelse:

Bruksareal bolig:

43

Vannforsyning:

Igangsettingstillatelse:

Bruksareal annet:

43

Avløp:

Tatt i bruk:

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet:

0

Ferdigattest:

Bruttoareal totalt:

0

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

H01

0

0

43

43

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

5000 Ytre Ringvei 43

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetsstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

0

0

0

0

122/141

Byggningsnr:

183 533 320

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7051826 Øst: 547572

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

Ant. boliger:

1

220

Ant. etasjer:

2

0

Vannforsyning:

Tilkn. privat vannverk

220

Avløp:

Offentlig kloakk

0

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

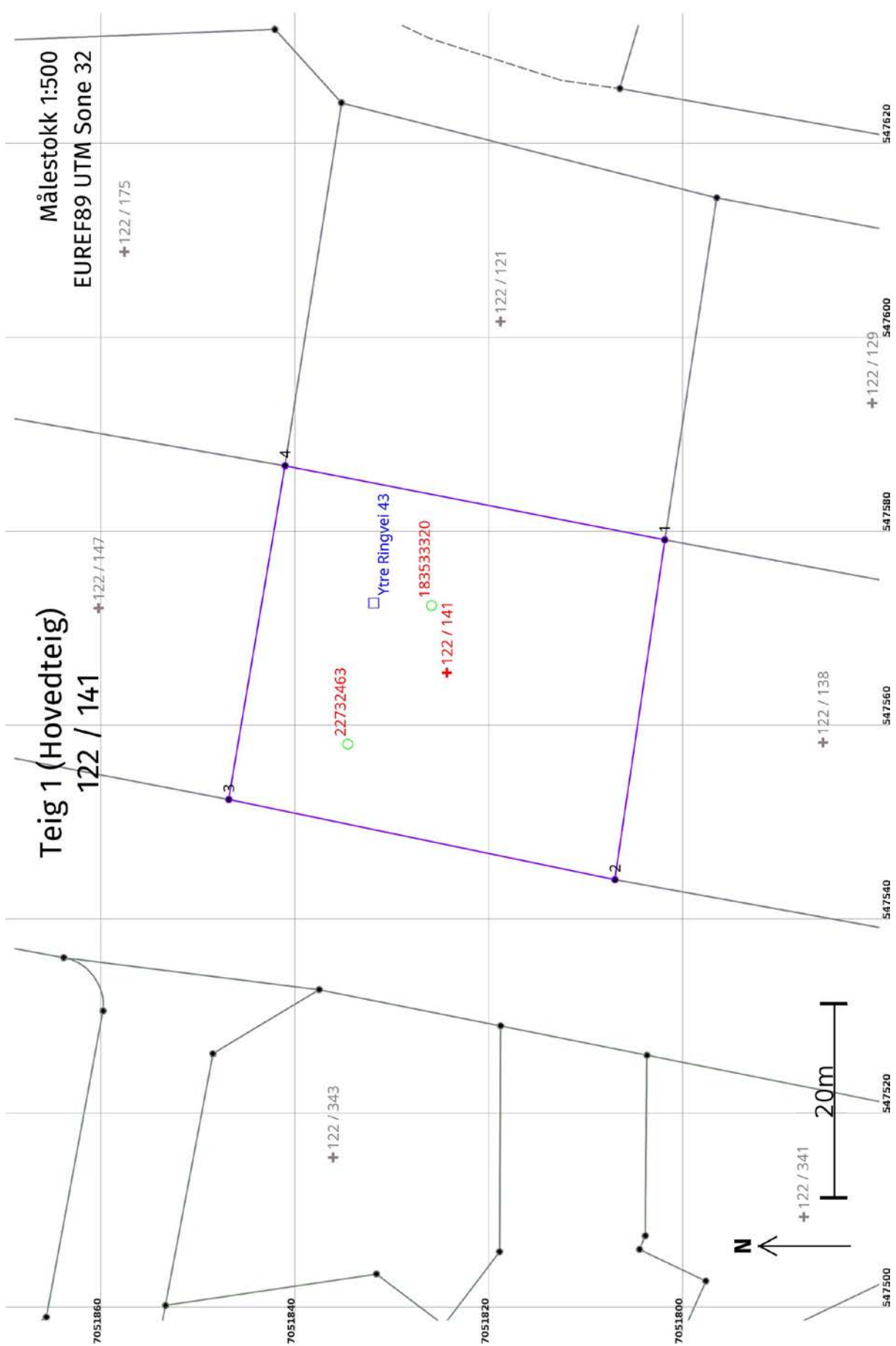
Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01	1	110	0	110	0	0	0					
K01	0	110	0	110	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 Ytre Ringvei 43	H0101			Bolig			220	0	kjøkken	0	0	122/141



Areal og koordinater

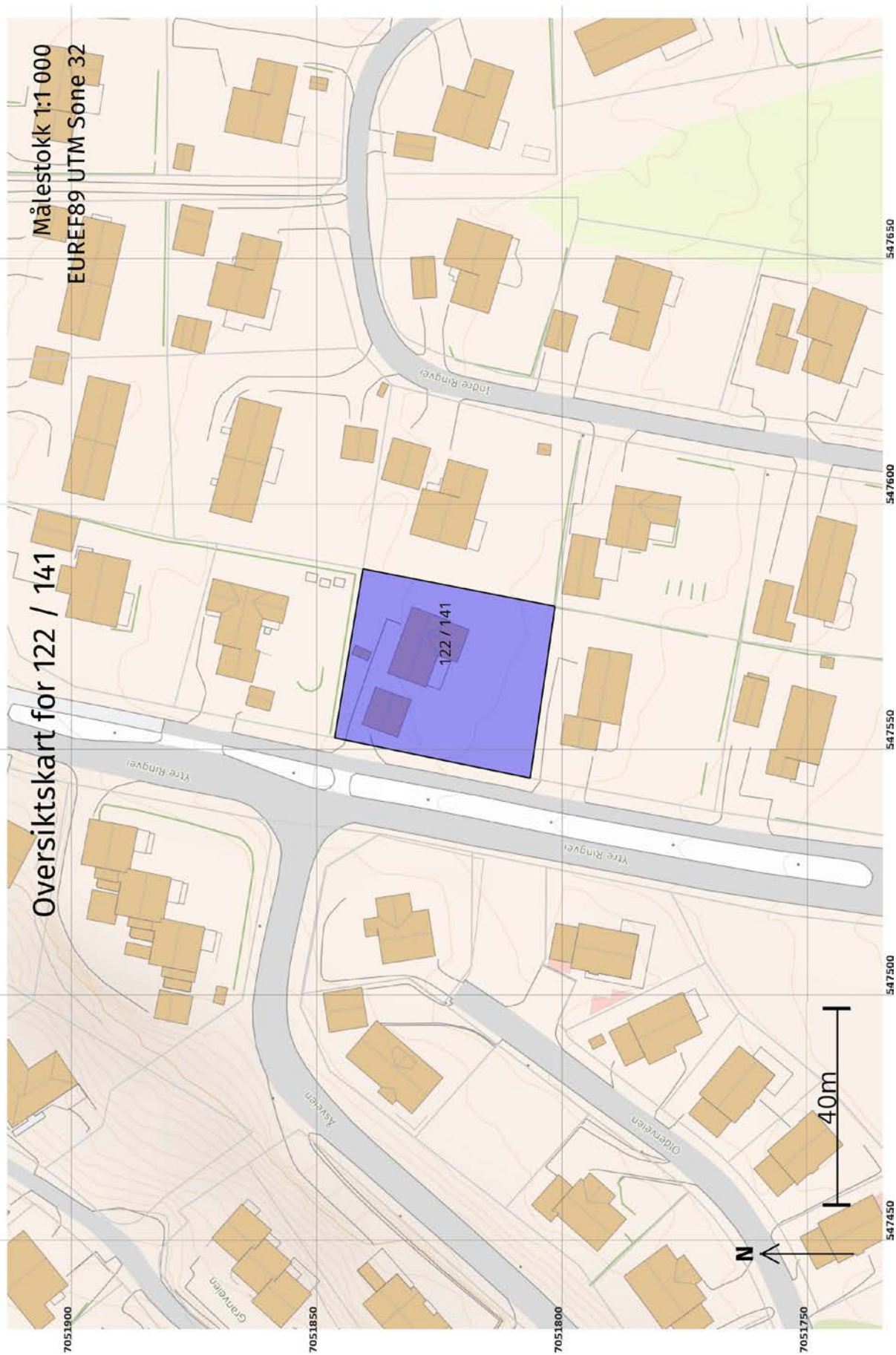
Areal: 1 412,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7051825 Øst: 547565

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7051802,32	547579,03	Rør		20 Stereoinstrument	36	
2	7051807,45	547544,02	35,38 Rør		20 Stereoinstrument	36	
3	7051847,25	547552,28	40,65 Umerket		20 Stereoinstrument	36	
4	7051841,45	547586,66	34,87 Rør		20 Stereoinstrument	36	
			39,87				



Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/122/141/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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



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 tuneren/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: Ytre Ringvei 43
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre