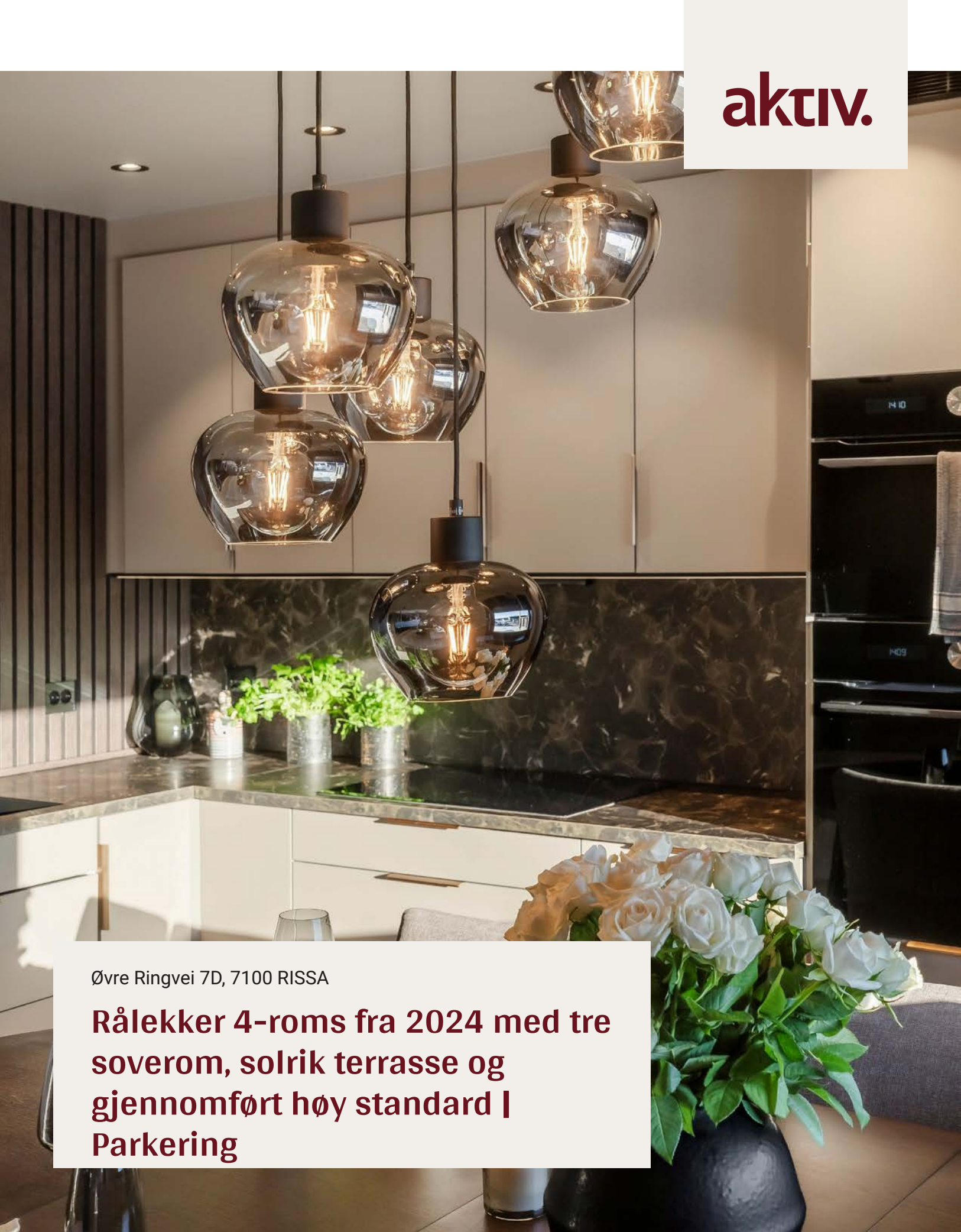


A modern kitchen interior featuring a dark, polished countertop and a backsplash with a dark, marbled pattern. Several large, spherical glass pendant lights hang from the ceiling, casting a warm glow. In the foreground, a large bouquet of white roses sits in a dark, textured vase. The kitchen cabinets are light-colored with sleek, horizontal handles. A built-in oven is visible on the right side of the image.

aktiv.

Øvre Ringvei 7D, 7100 RISSA

**Rålekker 4-roms fra 2024 med tre
soverom, solrik terrasse og
gjennomført høy standard |
Parkering**



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Tord Langeland

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 90/96 kvm
Tomtstr.: 3516.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 391
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710260057

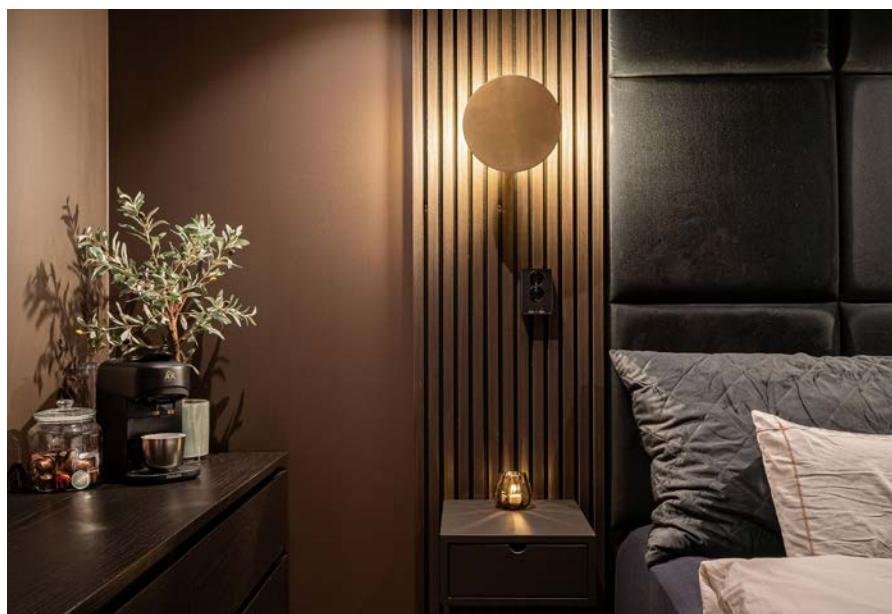
Velkommen til Øvre Ringvei 7D!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Øvre Ringvei 7D

Her får du en gjennomført leilighet med en planløsning som virkelig fungerer i hverdagen. Leiligheten er oppført i 2024 og er som ny - med tidsriktige materialvalg, påkostede detaljer og en helhetlig finish som gir en eksklusiv atmosfære.

Øvre Ringvei 7D er en bolig for deg som ønsker noe ekstra. En nyere leilighet med høy kvalitet, attraktive utearealer og praktiske løsninger. Her kan du flytte rett inn og nyte en komfortabel hverdag.

- Tre soverom
- Eget vaskerom
- Sentral beliggenhet
- Nybygg-garanti til 2029
- Påkostet og delikat standard
- Gjennomtenkt og effektiv planløsning
- Parkeringsplass med mulighet for elbil-lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Nabolagsprofil	40
Egenerklæringsskjema	43
Tilstandsrapport	47
Energiattest	66
Husordensregler	68
Regler for utleie	69
Vedtekter	71
Regnskap	80
Seksjonering	81
Byggetegninger	88
Midlertidlig brukstillatelse	93
Situasjonskart	95
Kommuneplan	96
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	98
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 96 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 90 kvm - Entré, tre soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 6 kvm - Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

20 kvm - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3516.7 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet på toppen av det barnevennlige og attraktive boligfeltet Årnset i Rissa. 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 nybyggd barne- og ungdomskole, videregående skole 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. I kommunen finner man også en rekke flotte anlegg for langrenn, samt alpinanlegg ved Haugsdalen Skisenter.

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. Like i nærområdet til Årnseth er det godt fiske både i Strømmen og i Botn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim H. Dalum v/Takst-Forum opplyser om følgende byggemåte: Leilighet over ett plan i 4-mansbolig. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Scale Aquaculture AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av det elektriske anlegget i leiligheten, har fagbrev som elektriker. DF

Elektro har montert tilknytningsskapet og sikringsskap inne, og tilkoblet dette.

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:

- BAD

Vurdering av avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det anmerkes en skade i skjøten mellom plater under dusjarmatur, noe som over tid kan medføre skader i bakenforliggende konstruksjoner. TG-2 grunnet påvist skade.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av skadede plater. Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Utbygger er varslet og er i gang med utbedring av tiltaket.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger med parkering på eiendommen på parkeringsplass, lagt opp slik at det er mulighet til å koble opp el-bil lader.

Det er også, såfremt sameiet er enige, mulighet for å bygge carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 3823862

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.

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)
100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 212 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: kr. 5 335

Avløp: kr. 6 105

Eiendomsskatt: kr. 8 772

Avgift for vann faktureres over en termin per år. Avløp og eiendomsskatt faktureres over fire terminer per år.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 900 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 602 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Vannavgift

Kr 5 335 for år 2025

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon, brøyting, felles bygningsforsikring, avsetting til vedlikehold og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 400

Sameiet

Sameienavn

Øvre Ringvei 7 Sameie

Organisasjonsnummer

934221664

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 45 519

- Egenkapital: Kr 45 519

Regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i henhold til sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold, og i særskilte tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 391, seksjonsnummer 2 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

25.09.1948 - Dokumentnr: 101397 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr: 122 bnr: 19

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

22.01.1952 - Dokumentnr: 100113 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
For Strømmen og omegn vannanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

22.04.1959 - Dokumentnr: 102502 - Utskifting
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

07.07.1962 - Dokumentnr: 102489 - Bestemmelser om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 42
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

20.01.1969 - Dokumentnr: 100168 - Bestemmelser om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 67
Bestemmelse om vann/kloakkledning med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

18.11.1972 - Dokumentnr: 104088 - Bestemmelser om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 102
Bestemmelse om vann/kloakkledning med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

26.09.1973 - Dokumentnr: 103770 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1624 GNR: 124 BNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 124 BNR: 80
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

07.06.1974 - Dokumentnr: 102392 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 124 BNR: 25
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

23.11.1976 - Dokumentnr: 105905 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

08.07.1982 - Dokumentnr: 103400 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

28.08.1991 - Dokumentnr: 104144 - RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 296
Best. om div. rettigheter og vilkår, samt adkomstrett.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 122 BNR: 391

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA

08.05.2024 - Dokumentnr: 1418663 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 27.06.2024. Det som gjenstår av arbeid før ferdigattest kan gis er: Oppføring av hus B1-2 og B1-3 og opparbeidelse av uteområder. Frist for ferdigstilling av gjenstående arbeider er satt til 31.08.2026. Det er tiltakshaver sitt ansvar å sørge for at ferdigattest blir utstedt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og vei, og offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område som er regulert av plan "detaljeregulering for Høgåsmyra", vedtatt den 10.09.2020. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

KOMMUNENPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

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

GENERELLE REGLER

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 2 925 oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 324. Utleggene omfatter fotograf inkl. drone, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport inkl. plantegning og energiattest, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt). 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

13.02.2026







































Øvre Ringvei 7D

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Ringvei 7D - Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Årnset Linje 350, 552	3 min 0.3 km
Ørland lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	2 t 20 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Johan Bojer vgs	19 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	47 min 55.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople YX Rissa	12 min
Rissa kraftlag Årnsetveien	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

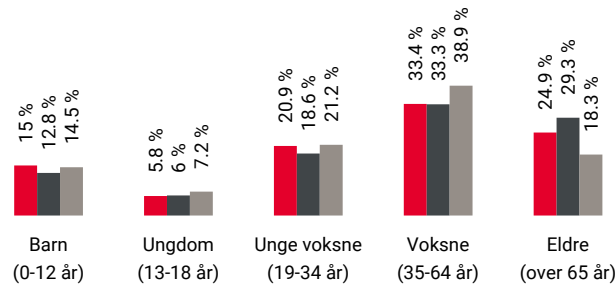
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnseth/Leira	994	507
Årnset	1 616	869
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 0.9 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	12 min 1.1 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	13 min
Rema 1000 Rissa PostNord	14 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

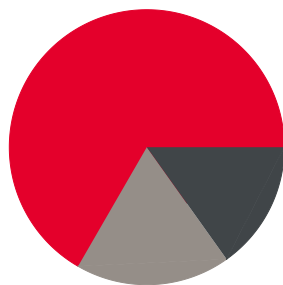
Sport

⚽ Rissahallen - basishall 10 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall 0.9 km

⚽ Åsly skole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1 km

🚴 SKY Fitness Rissa 6 min 🚗

Boligmasse



■ 66% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 18% annet

Varer/Tjenester



Torget

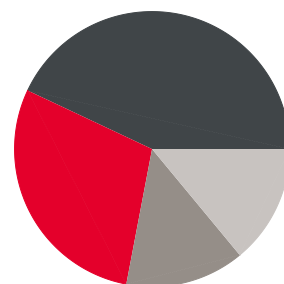
15 min 🚶



Apotek 1 Rissa

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



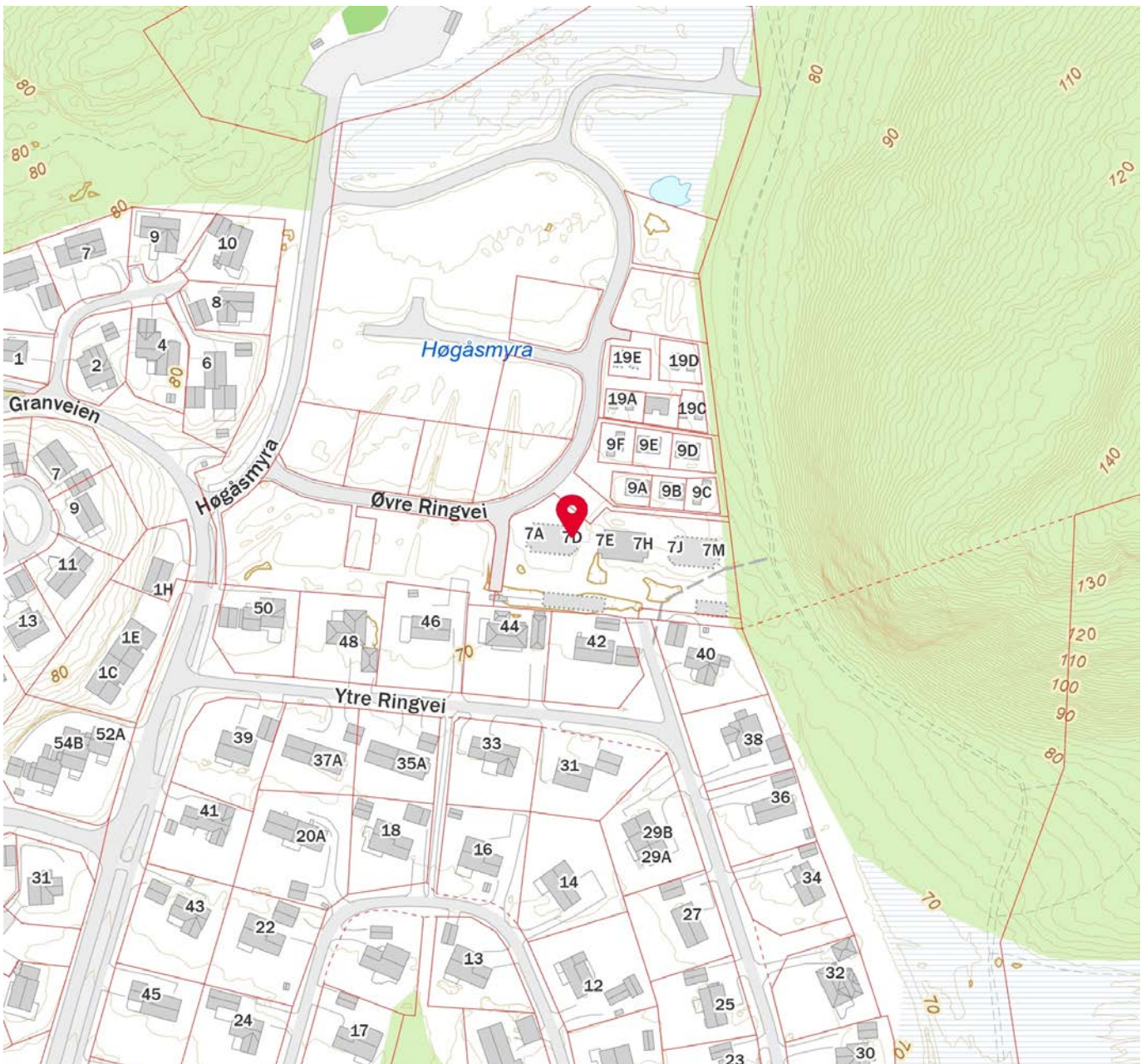
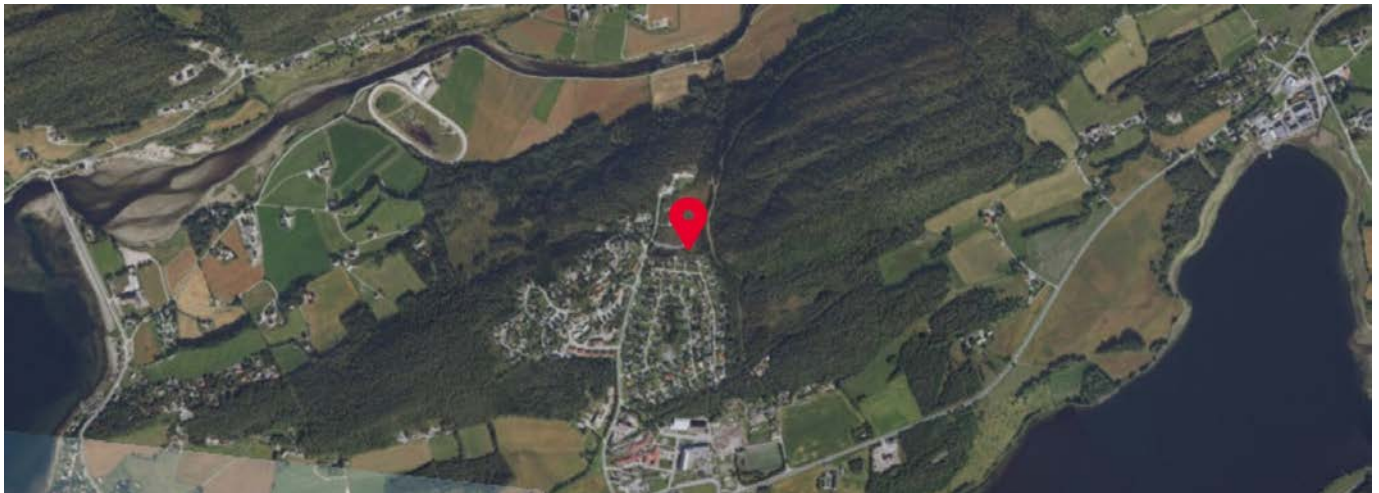
0%

51%

■ Årnseth/Leira
■ Årnset
■ Norge

Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tord Langeland

Boligen

Øvre Ringvei 7D

7100 Rissa

5054-122/391/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Scale Aquaculture AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av det elektriske anlegget i leiligheten, har fagbrev som elektriker. DF Elektro har montert tilknytningsskapet og sikringsskap inne, og tilkoblet dette.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Ringvei 7D , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 122, bnr. 391, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21613-1183

Referansenummer: NQ1101

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er ikke synlig for kontroll fra bakken og har ikke direkte tilknytning til enheten. Taket er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall og framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det ble ikke påvist synlige skader eller avvik på befaringsdagen. Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Inspeksjonen er begrenset til utvendig da loft tilhører annen enhet og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke påvist synlige tegn til svikt, videre er det dokumentert at konstruksjonen er faglig utført i form av at det foreligger ferdigattest.

Vinduer framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en terrasse med utgang fra stuen. Terrassen framstår uten synlig sakader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har i hovedsak malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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.

Gulv mot grunn er av støpt plate på mark.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentert bad fra 2024.

Veggene har baderomsplater. Himlingen er kled med trespiser.

Det ble under befaringen påvist en skade i en skjøt mellom våtromsplater i dusjen. Eier har framlagt dokumentasjon på at dette blir utbedret gjennom en reklamasjons før boligen overdras til en eventuell kjøper.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Vaskerom

Dokumentert vaskerom fra 2024.

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert.

Synlige avløpsrør er av plast og framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.

Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Dokumentert el- anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2024.

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og dokumentert utførelse i form av ferdigattest. Terenget rundt boligen vurderes og være tilfredsstillende med tanke på bortledning av overflatevann.

Utvendige vann og avløpsrør er avplast 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](#)

Det ble ikke avdekt negative forhold med tanke på HMS ved befaringen .

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

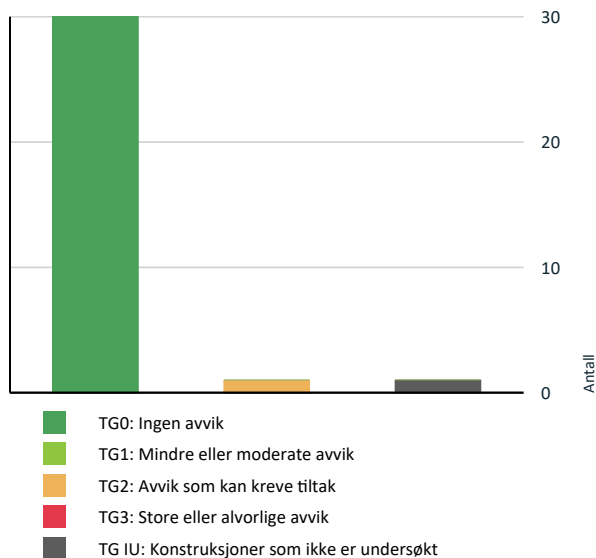
Boligbygg med flere boenheter

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

Framlagte tegninger fra byggesak stemmer med dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at vaskerommet er benevnt som Bod/vaskerom på tegninger fra kommunen, noe som ikke definerer rommet med tanke på hoveddel eller sekunderdel. Lovligheten ved rommet som i dag benyttes som vaskerom er derfor vanskelig og avgjøre og det anbefales og innhente en kommentar fra kommunen vedrørende dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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.

Boligen er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at boligen er bygd iht forskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet over ett plan i 4-mansbolig. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke synlig for kontroll fra bakken og har ikke direkte tilknytning til enheten. Taket er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall og framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det ble ikke påvist synlige skader eller avvik på befaringsdagen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Inspeksjonen er begrenset til utvendig da loft tilhører annen enhet og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke påvist synlige tegn til svikt, videre er det dokumentert at konstruksjonen er faglig utført i form av at det foreligger ferdigattest.

Vinduer

Vinduer framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stuen. Terrassen framstår uten synlig skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har i hovedsak malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av støpt plate på mark.

! TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentert bad fra 2024.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Himlingen er kled med trespiler.

Det ble under befaringen påvist en skade i en skjøt mellom våtromsplater i dusjen. Eier har framlagt dokumentasjon på at dette blir utbedret gjennom en reklamasjons før boligen overdras til en eventuell kjøper.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det anmerkes en en skade i skjøten mellom plater under dusjarmatur, noe som over tid kan medføre skader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG-2 grunnet påvist skade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentert vaskerom fra 2024.

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

📌 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

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

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert.

1 TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast og framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 forenklede 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.

Dokumentert el- anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 byggeåret

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i følge eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er framlagt samsvarserklæringer på utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei i følge eier

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei i følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dokumentert anlegg fra 2024. Det ble ikke påvist synlige skader eller avvik en forenklet kontroll som dette kan avdekke.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og dokumentert utførelse i form av ferdigattest

Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen vurderes og være tilfredsstillende med tanke på bortledning av overflatevann

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er avplast 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

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.

Det ble ikke avdekt negative forhold med tanke på HMS ved befaringen .

Tilstandsrapport

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

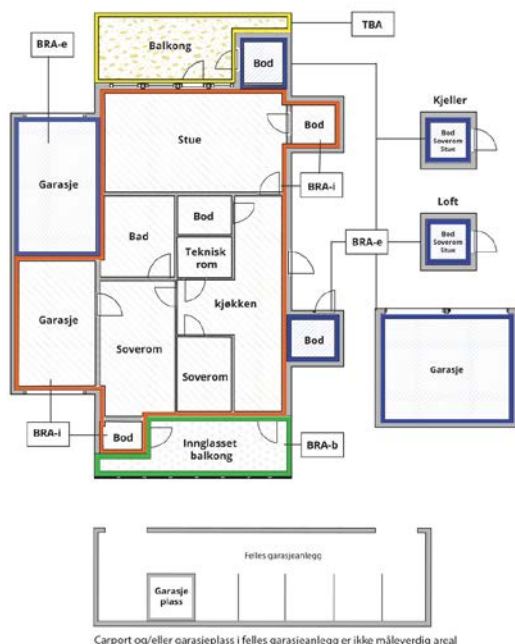
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90	6		96	20
SUM	90	6			20
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 3 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Framlagte tegninger fra byggesak stemmer med dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at vaskerommet er benevnt som Bod/vaskerom på tegninger fra kommunen, noe som ikke definerer rommet med tanke på hoveddel eller sekundær del. Lovligheten ved rommet som i dag benyttes som vaskerom er derfor vanskelig og avgjøre og det anbefales og innhente en kommentar fra kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppført i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Tord Langeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	391		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvre Ringvei 7D							
Hjemmelshaver Langeland Tord							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Øvre Ringvei 7D, 7100 RISSA

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256875

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301246095

Gårdsnummer

122

Bruksnummer

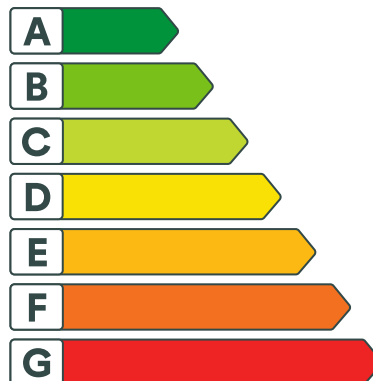
391

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102



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

2024

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

89,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 452 kWh



Øvre Ringvei 7D, 7100 RISSA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Regelverk for Sameiet Øvre Ringvei 7

1. Generelle bestemmelser

- Sameiet består av fire enheter og skal forvaltes i samsvar med sameieloven.
- Formålet med sameiet er å sikre en trygg, trivelig og ordnet boform for alle beboere.

2. Bruk av fellesarealer

- Fellesområdene skal holdes rene og ryddige.

3. Støy og hensyn

- Det skal vises hensyn til naboene når det gjelder støy. Unngå høylytt musikk og støyende aktiviteter mellom kl. 00.00 og 06.00.
- Hvis det planlegges oppussing eller lignende arbeider som kan forstyrre resten av sameiet, skal dette meldes til styret i forkant.

4. Avfallshåndtering

- Alt avfall skal sorteres i henhold til lokale retningslinjer. Restavfall skal plasseres i de angitte beholderne.
- Større gjenstander som møbler eller elektrisk avfall må kastes i henhold til kommunens retningslinjer.

5. Styret

- Sameiet skal ha et styre bestående av [4 personer], valgt på årsmøtet.
- Styret er ansvarlig for forvaltning av sameiets eiendom og økonomi, samt forvaltning av reglene.

6. Årsmøte

- Årsmøtet skal avholdes minst én gang i året. Innkalling skal sendes til alle beboere minst 14 dager før møtet.
- Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes til styret senest 1 dag før møtet.

7. Endringer av regelverket

- Endringer av regelverket må vedtas av årsmøtet med flertall.

8. Brudd på reglene

- Ved brudd på reglene kan styret gi advarsler, og i alvorlige tilfeller kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte for eventuell utmelding av sameiet.

Regelverk for Utleie av Leiligheter i Øvre ringvei 7

1. Formål Dette regelverket skal sikre et trygt og harmonisk bomiljø i sameiet ved å regulere utleie av leiligheter.

2. Definisjoner

- **Utleier:** Eier av leiligheten som leier ut.
- **Leietaker:** Person som leier leiligheten.
- **Styret:** Sameiets styre som har ansvar for forvaltning av sameiet.

3. Godkjenning av Utleie

- Utleier må søke om skriftlig godkjenning fra styret før leiligheten kan leies ut.
- Søknaden skal inneholde:
 - Navn og kontaktinformasjon til leietaker.
 - Leieperiode.
 - Formål med utleie (korttids- eller langtidsutleie).

4. Leiekontrakt

- Utleier skal ha en skriftlig leiekontrakt med leietaker som minst inneholder:
 - Leiebeløp og betalingsbetingelser.
 - Varighet av leieforholdet.
 - Regler for oppsigelse.
 - Ansvar for skader.

5. Korttidsutleie

- Korttidsutleie (f.eks. via plattformer som Airbnb) er ikke tillatt uten særskilt godkjenning fra styret.
- Styret kan nekte korttidsutleie dersom det vurderes å skape ulempe for andre beboere.

6. Plikter for Utleier

- Utleier er ansvarlig for å informere leietaker om sameiets husordensregler.
- Utleier skal sikre at leietaker overholder regler for fellesarealer og ikke forstyrrer naboer.

7. Forsikring

- Utleier må sørge for at forsikringen dekker utleie.
- Eventuelle skader forårsaket av leietaker er utleiers ansvar.

8. Oppfølging og Klager

- Beboere har rett til å melde fra til styret om eventuelle brudd på regelverket.
- Styret vil følge opp klager og kan iverksette tiltak, inkludert eventuell oppsigelse av leieforholdet.

9. Endringer av Regelverket

- Dette regelverket kan endres ved vedtak i sameiets generalforsamling.

10. Ikrafttredelse

- Regelverket trer i kraft fra x dato.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVRE RINGVEI GNR 122/391 1.

Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Øvre Ringvei B1

Sameiet består av eiendommen gnr 122 bnr 391 i Indre Fosen kommune. Sameiet består av 12 eierseksjoner, som alle er Boligformål:

Seksjon 1, sameiebrøk 1/12 (markert med lilla)

Seksjon 2, sameiebrøk 1/12 (markert med grønn)

Seksjon 3, sameiebrøk 1/12 (markert med blå)

Seksjon 4, sameiebrøk 1/12 (markert med gul)

Seksjon 5, sameiebrøk 1/12 (markert med lys blå)

Seksjon 6, sameiebrøk 1/12 (markert med rød)

Seksjon 7, sameiebrøk 1/12 (markert med lys grønn)

Seksjon 8, sameiebrøk 1/12 (markert med brun)

Seksjon 9, sameiebrøk 1/12 (markert med lys grå)

Seksjon 10, sameiebrøk 1/12 (markert med rosa)

Seksjon 11, sameiebrøk 1/12 (markert med mørk grå)

Seksjon 12, sameiebrøk 1/12 (markert med beige)

Fellesareal er markert med Orange.

Sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg

Uteareal disponeres ihht vedlagt situasjonskart.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes

dersom det foreligger saklig grunn. Det vises ellers til Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold, og i særskilte tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Utleie, Seksjonseiere disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Styret har utformet egen leiekontrakt som skal benyttes ved leie.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. a) inventar
2. b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. d) skap, benker, innvendige dører med karmar
5. e) listverk, skillevegger, tapet

6. f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. g) vegg-, gulv- og himlingsplater
8. h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hver seksjon har avmerket to parkeringer som følger seksjonen.

Parkering mellom 4-mannsboligene er ikke tillat. Midlertidig stans er likevel tillat i forbindelse med lossing og lasting av varer, eller ved kortvarige stopp forutsatt at dette ikke er til hinder for ferdsel, utrykningskjøretøy eller andre beboere.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameiet kan yte godtgjørelse til styreleder. Godtgjørelsen fastsettes av årsmøte og belastes felleskostnadene. For tiden utgjør dette kr 50 per måned per boenhet.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

1. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
2. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
4. d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. b) oppløsning av sameiet
3. c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

1. a) behandle styrets årsberetning,
2. b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3. c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

REGNSKAP 2025

INNBETALINGER				
BOENHET	7A	7B	7C	7D
NOVEMBER	15000	15000	15000	15000
DESEMBER	1350	1350	1350	1350
JANUAR	1350	1350	1350	1350
FEBRUAR	1350	1350	1350	1350
MARS	1350	1350	1350	1350
APRIL	1350	1350	1350	1350
MAI	1350	1350	1350	1350
JUNI	1350	1350	1350	1350
JULI	1350	1350	1350	1350
AUGUST	1350	1350	1350	1350
SEPTEMBER	1350	1350	1350	1350
OKTOBER	1350	1350	1350	1350
NOVEMBER	1350	1350	1350	1350
DESEMBER	1350	1350	1350	1350
TOTAT	32550	32550	32550	32550
TILSAMMEN:	130200			

BETALTE UTGIFTER FRA SAMEIETS KONTO		
HVA	SUM	DATO
Registeravgift brønnøysundsregisteret	2656	11.11.2024
Forsikring	14696	20.12.2024
Fosen renovasjon 1.kvaral	4420	06.02.2025
Robot gresskliper	11999	13.04.2025
Betaling brøyting strøing DT	22500	21.04.2025
Fosen renovasjon 2.kvartal	4420	08.05.2025
Fosen renovasjon 3.kvartal	4420	20.08.2025
Fosen renovasjon 4.kvartal	4420	08.11.2025
Forsikring	15150	21.11.2025
UTGIFTER TOTALT	84681	
PÅ KONTO:	45519	

15 DES 2023

MOTTATT

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Indre Fosen kommune	Kommunens adresse Postboks 23, 7101 Rissa	Kontaktperson Geir Løkken

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Høgsletta Boligpark AS	Fødselsnr./Org.nr. 926018175	E-postadresse post@lg-bygg.no
Adresse Leiraveien 1	Postnummer 7100	Poststed Rissa
		Telefonnummer 93260133

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 5054	Kommunens navn Indre Fosen	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 391	Festenr.
--------------------	-------------------------------	-----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926018175	Høgsletta Boligpark AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1/12	B	13				25				37			
2	B	1/12	B	14				26				38			
3	B	1/12	B	15				27				39			
4	B	1/12	B	16				28				40			
5	B	1/12	B	17				29				41			
6	B	1/12	B	18				30				42			
7	B	1/12	B	19				31				43			
8	B	1/12	B	20				32				44			
9	B	1/12	B	21				33				45			
10	B	1/12	B	22				34				46			
11	B	1/12	B	23				35				47			
12	B	1/12	B	24				36				48			
Sum tellere: 12				Nevner = 12											

Dato 20/11-23	Innsenderens underskrift <i>Olav Johan Lang</i>
------------------	--

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
20/11-23

Innsenderens underskrift

Ole-Johan Lange

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Rissa, 20/11-23	<i>Ole-Johan Langmo</i>	Ole-Johan Langmo
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 5054	Kommunens navn Indre Fosen	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 391	Festenr.
Dato 25/3-2024	Underskrift <i>Tove Grun</i>	Stempel  Indre Fosen kommune		

Dato 20/11-23	Innsenderens underskrift <i>Ole-Johan Langmo</i>
------------------	---

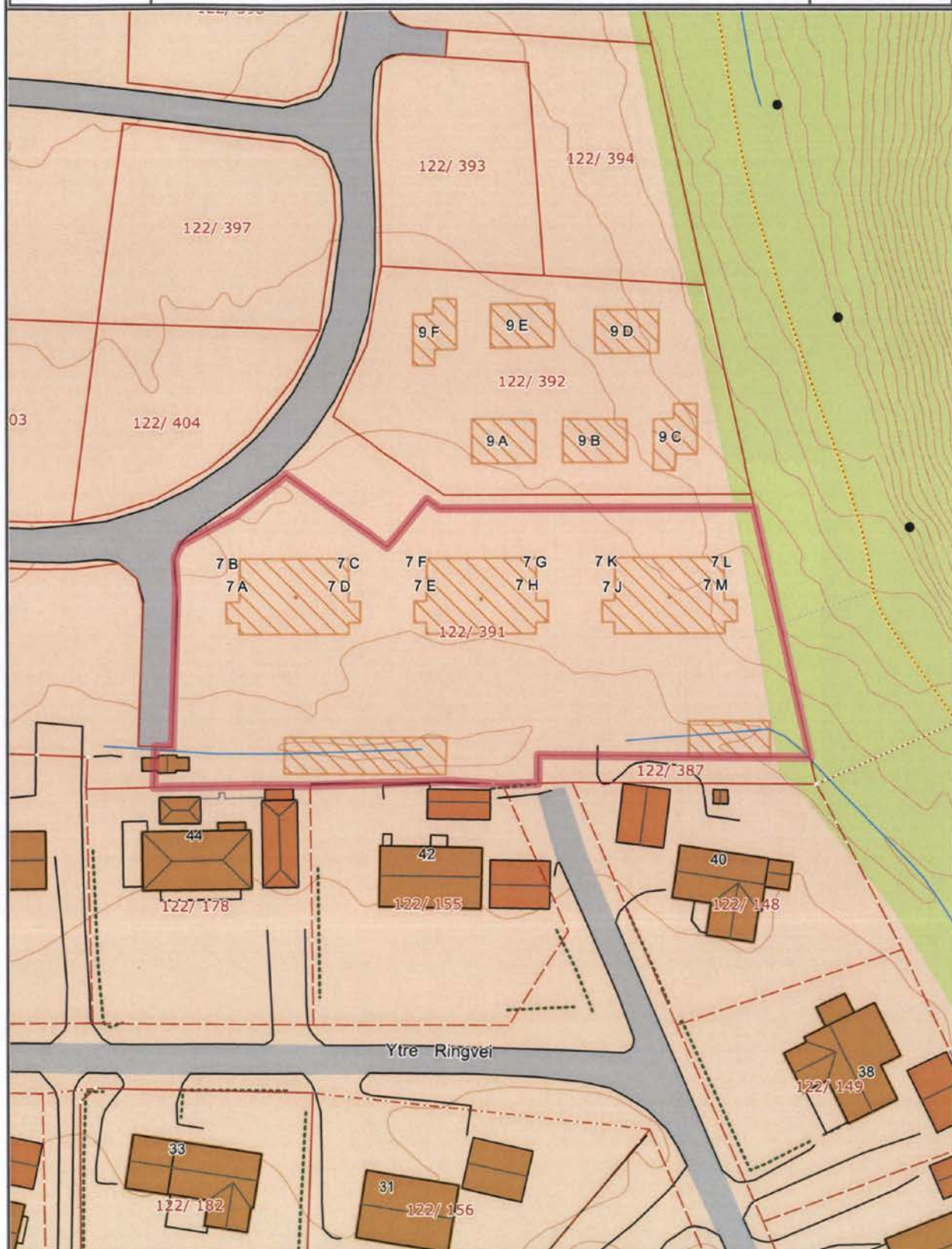
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons- nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

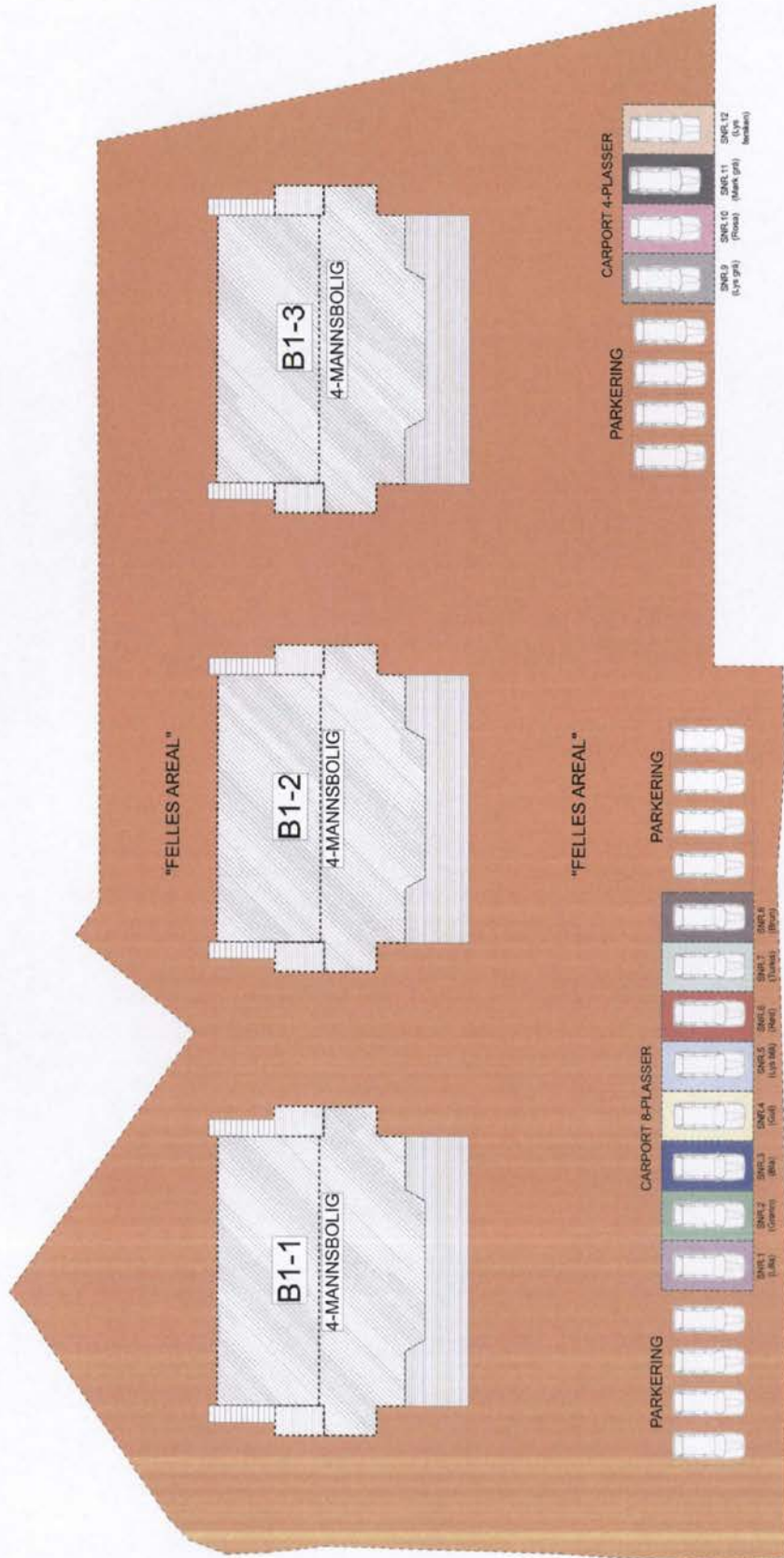
Dato 20/11-23	Innsenderens underskrift <i>Ole-Bhar Lange</i>
------------------	---

Målestokk 1:750

INDRE FOSEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.





4-MANNSBOLIGER

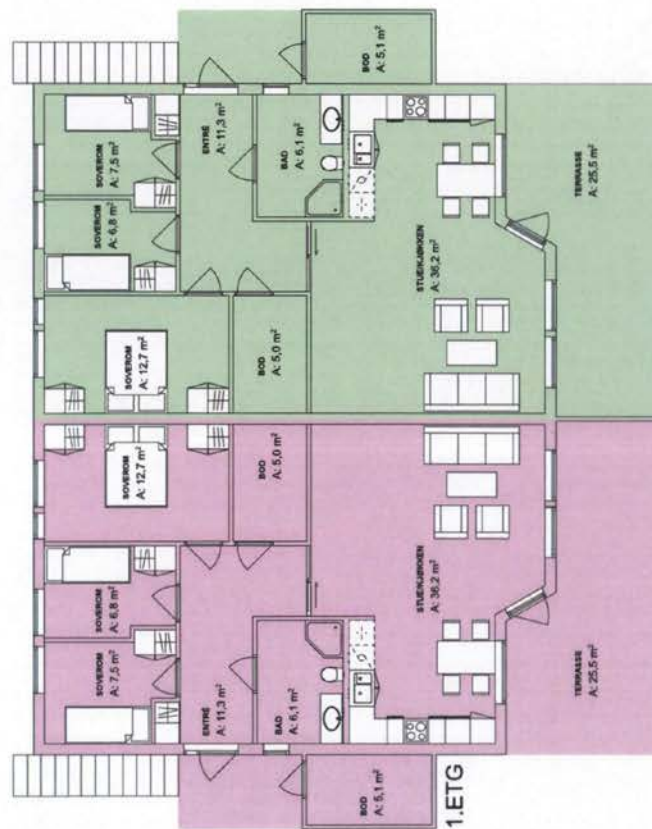
B1-1

SNR.1
(Lilla)

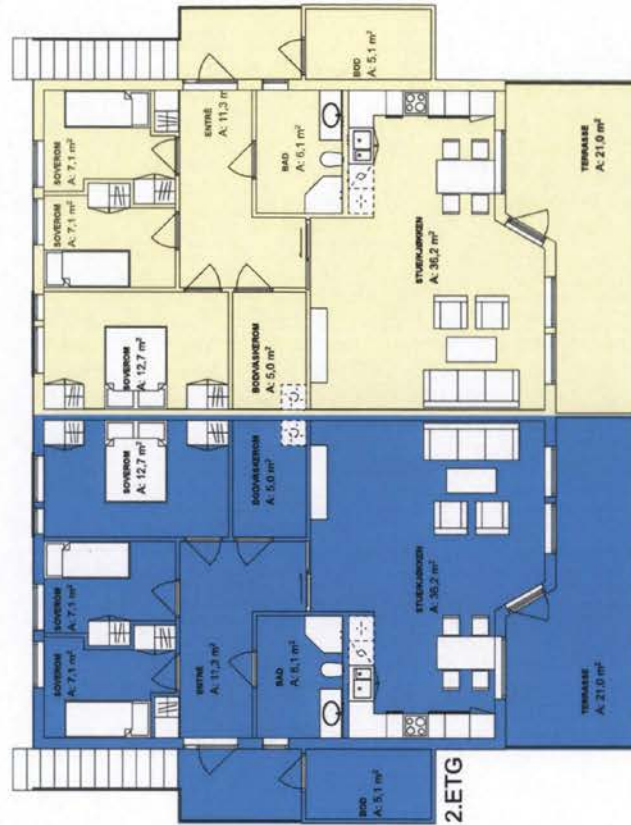
SNR.2
(Grønn)

SNR.3
(Blå)

SNR.4
(Gul)



BYA	BRA
A: 103,5 m ²	A: 88,8 m ²
KJØKKEN A: 10,6 m ²	BADEN A: 10,1 m ²



BYA	BRA
A: 103,5 m ²	A: 88,8 m ²
KJØKKEN A: 10,6 m ²	BADEN A: 10,1 m ²

HØGÅSMYRA
4-MANNSBOLIGER

B1-1 B1-2 B1-3



Tiltakshaver: Patron Invest A/S
Byggeplass: Høgåsmyra
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr.122 Bnr.387

PLANTEGNING

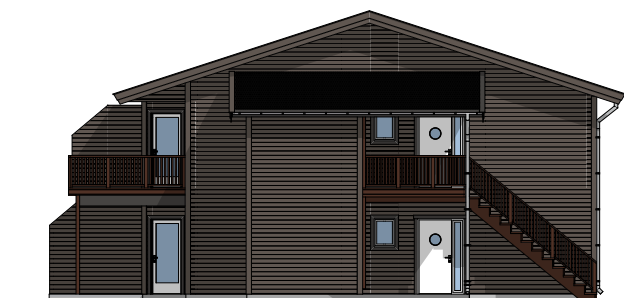
Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023
Rev: 06.02.2023
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggherre må for eksempel dimensjonere bygget og drapere slik at de låser lastene som bygget blir utsatt for.
Andre kriterier som gjelder (brennstofftryk, 17) må utføres byggherrens ansvar.
Oppdragsgever har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.
Interiordesigner har ikke ansvar, og påler seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
Oppdragsgever har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
Sjekk utarbeides samlet i et vedlegg til plan. Gjør oppal oppmerksom på at alle mål må kontrolleres på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA
4-MANNSBOLIG

B1-1 B1-2 B1-3



FASADE ØST



FASADE NORD

Tiltakshaver: Patron Invest A/S
Byggeplass: Høgåsmyra
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr.122 Bnr.387

FASADETEGNINGER

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023
Rev: 06.02.2023 Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggherre må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.
Andre kutt som gjelder (dramatiseringer) må utføres byggherrens ansvar.
Oppdragsgever har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av interiørdesigner.
Interiørdesigner har ikke ansvar, og påler seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
Oppdragsgever har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
Sjekk utarbeides samtidig med vedtatte og godkjente. Gjør oppal og oppmerksom på at alle mål må kontrolleres på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA
4-MANNSBOLIG

B1-1 B1-2 B1-3



FASADE VEST



FASADE SØR

Tiltakshaver: Patron Invest A/S
Byggeplass: Høgåsmyra
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr.122 Bnr.387

FASADETEGNINGER

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023
Rev: 06.02.2023
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

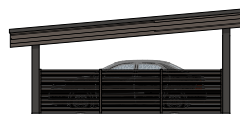
PROSJEKTERING:
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggherre må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.
Andre kriterier som gjelder (drammenregulering 17) må utføres byggherrens ansvar.
Oppdragsgever har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av interiørdesigner.
Interiørdesigner har ikke ansvar, og påler seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
Oppdragsgever har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
Sjekk utarbeides samtlige kriterier vedrørende eget fritt. Gjør oppal oppmerksom på at alle mål må kontrolleres på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA
CARPORT

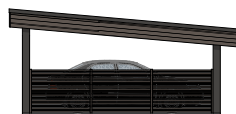
B1-1 B1-2 B1-3



Carport fasade nord 1:100



Carport fasade øst 1:100



Carport fasade vest 1:100



Carport fasade sør 1:100

Tiltakshaver: Patron Invest A/S
Byggeplass: Høgåsmyra
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr.122 Bnr.387

FASADETEGNINGER

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023
Rev: 06.02.2023
Rev:10.02.2023

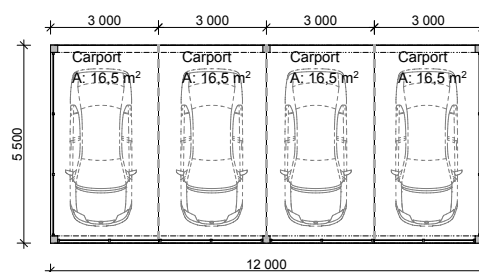
Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.
Andre kuer som gjelder (drainasje, etc.) må utføres i tillegg til dette.
Oppdragsgever har ansvar for å kontrollere alle tegningene, herunder mål etc. som utarbeides av interiørdesigner.
Interiørdesigner har ikke ansvar, og påler seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
Oppdragsgever har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
Sjekk utarbeide samtlige kuer vedrørende eget fag. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrolleres på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA
CARPORT

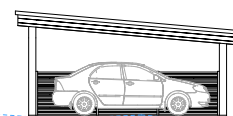
B1-1 B1-2 B1-3

CARPORT 4.STK



Carport BYA
A: 66,0 m²

CARPORT 4.STK



TOMTEGRENSE

B1-3



TEGNFORKLARING:

Løst viser eksisterende terreng

Løst viser nyttarbeidet terreng

Tiltakshaver: Patron Invest A/S
Byggeplass: Høgåsmyra
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr.122 Bnr.387

SNITT/PLANTEGNING

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023
Rev: 06.02.2023
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggemester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.
Andre kriterier som gjelder (brannvernregler, IT) må utførende byggefirma undersøke.
Oppdragsgever får ansvar for å kontrollere alle tegningene, herunder mål etc. som utarbeides av interiørdesigner.
Interiørdesigner har ikke ansvar, og påler seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
Oppdragsgever har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
Sjekk utvirkninger særlig i forbindelse med vann, og gjør opplysningsskema på alle mål og kontrollmålinger på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

LG-BYGG AS
Leiraveien 1
7100 RISSA

Deres ref.

Vår ref.
23/1826 - 13

Dato
27.06.2024

Gnr 122 bnr 387 - Øvre Ringvei - Oppføring av bolig - Midlertidig brukstillatelse

		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 24/16513			
Ansvarlig søker: Lg-Bygg AS Leiraveien 1 7100 RISSA		Tiltakshaver: Høgsletta Boligpark AS Leiraveien 1 7100 RISSA			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Øvre Ringvei		Gårdsnr. 122	Bruksnr. 387	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Midlertidig brukstillatelse for hus B1-1					
Vedtaksdato 27.06.2024		Saksnr 23/1826			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		24.06.2024			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
		Hele tiltaket			
	x	Følgende del av tiltaket	Hus B1-1		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.					Må utføres innen: 31.08.2026
Oppføring av hus B1-2 og B1-3 og opparbeidelse av uteområder					



Merknader: Det fremkommer av søknad at tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Rissa	27.06.2024	Jens Brandslet	
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Med hilsen
 Jens Brandslet
 byggesaksbehandler
 46503401

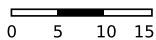
Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet:

[Lenke til kontaktskjema](#)

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 23/1826

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
 Postboks 23, 7101 RISSA
 Sentralbord: 74 85 51 00



Målestokk 1: 500 ved A3 utskrift

Utskriftsdato: 30.01.2023 13:07

Eiendomsdata verifisert: 30.01.2023 13:04

Gårdskart 5054-122/387/0

Tilknyttede grunneiendommer:
122/387/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Erosjonsrisiko - flateerosjon

TEGNFORKLARING

	Liten erosjonsrisiko
	Middels erosjonsrisiko
	Stor erosjonsrisiko
	Svært stor erosjonsrisiko
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	
0.0	0.0
36.3	36.3
36.3	36.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





PLANBESTEMMELSER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING HØGÅSMYRA, RISSA,
GBNR 122/387 M/FL, INDRE FOSEN KOMMUNE

Sist revidert: 10.09.2020

Planidentifikasjon:	Saksnr:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 50542019008	54/2020	10.09.2020	Kommunestyret Indre Fosen

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Lekeplass, felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

- Friområde, offentlig (o_GF)
- Turdrag, felles (f_GTD)
- Turveg, felles (f_GT)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt (H140)



§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal som hovedregel plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Biloppstillingsplass kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Frittliggende carporter/garasjer under 50 m² kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 2 meter fra regulert vegareal når tilkomst er parallell med vegen og i en avstand fra nabogrense på 1 meter. Utkragede bygningsdeler kan overskride regulert byggegrense med inntil 1 meter, unntatt mot vegareal. Overbygget del av privat uteareal og felles ikke overbygget uteareal på takterrasse kan medregnes som grunnlag for MUA.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse skal oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengendring som følge av planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i tråd med VA-plan utarbeidet av Ingeniør Ivar Asbjørn Fallmyr datert 08.05.20, rev. 12.08.20.

3.7 - Leikeplass:

Leikeplass skal som minimum ha sandkasse, benk og noe fast dekke dersom gjeldende kommuneplan på etableringstidspunktet ikke stiller krav til opparbeiding. Tilkomst skal etableres med stigningsgrad 1:15 der dette er mulig.

3.8 - Universell utforming:

Mulighetene for universell utforming skal vurderes ved etablering av felles utearealer.

3.9 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.



3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Planlagte offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

3.11 – Trinnvis utbygging

Konsentrert bebyggelse skal utbygges i 2 trinn. Hvilket byggetrinn som skal bygges ut først skal avgjøres i forbindelse med første byggesak. Dersom BFS-områdene blir utbygget som prosjektboliger med etablering av flere boliger samtidig, skal de inkluderes i byggetrinnet nevnt under som fysisk er plassert nærmest.

Byggetrinn 1: BBB, B1, B2.

Byggetrinn 2: B5, B4, B3.

3.12 – MUA

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer på terreng i tillegg til privat uteareal på terrasse eller balkong. Minste bredde som kan medregnes i arealregnskapet for denne type areal er 6 meter. Det skal tilrettelegges for følgende arealstørrelser:

Formålet BBB: 75 m² pr boenhet

Formålene B: 100 m² pr boenhet

Formålene BFS: 150 m² pr boenhet

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Boligbebyggelse (B):

Innenfor området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse. Det er også tillatt å etablere 2-mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgde ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.

I området B1 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m² plasseres i formålsgrense mot f_GT1.

I området B4 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m² plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot o_GF og f_GTD.



INDRE FOSEN KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
B1	12	6
B2	4	4
B3	8	6
B4	8	4
B5	8	6

4.2 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Det er tillatt å etablere takterrasse med størrelse inntil 6 m². Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BFS1	11	8
BFS2	7	5
BFS3	3	2
BFS4	1	1
BFS5	3	3

4.3 – Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB):

Innenfor området skal det bygges lavblokker med minst 4 boenheter pr bygg og med parkering i underetasje. Gesimshøyden regnes fra terreng ved 1. etg-nivå og skal ikke overstige 7,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.



INDRE FOSEN KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BBB	12	8

4.4 Bebyggelse - offentlig eller privat tjenesteyting

Ved utforming av bygning og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming vektlegges. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes til lek og opphold, også utenom barnehagens åpningstider.

Det skal opparbeides en parkeringsplass på barnehagetomta for ansatte og foreldre til barna. Det skal være minimum 0,4 plasser pr. barn i barnehagen og 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. All parkering for på- og avstigning skal foregå inne på barnehagens parkeringsplass. Parkeringsplassen skal avgrenses fra barnehagens uteareal med vegetasjon eller gjerde. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser.

Ved byggesøknad skal det følge:

Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass.

Profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng.

4.4- Lekeplass, felles (f _BLK):

Nærlekeplasser:

Regulerte lekearealer skal nyttes til nærlekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

f _BLK1 skal være felles for beboere innenfor BBB + tomt 1-2-3-4 innenfor BFS1.

f _BLK2 skal være felles for beboere innenfor B1 og B2.

f _BLK4 skal være felles for beboere innenfor B3, B4 og B5.

Det best egnede arealet innenfor f _BLK3 skal benyttes som nærlekeplass:

- a) Et areal på 200 m² innenfor f _BLK3 skal opparbeides som nærlekeplass som skal være felles for tomt 5-6-7-8 innenfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.

Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

Området skal ha minimum sandkasse på 10 m² på en solrik, lun plass. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus, stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

Arealet kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.



Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter TEK på utbygger/tomteeier.

Liten områdelekeplass: 470 m² av f_BLK3 skal benyttes som «Liten områdelekeplass». Den skal opparbeides etter avtale med kommunen. Arealet skal være felles for alle delområder innenfor planområdet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o SKV)

Vegene er regulert med følgende samlede bredde:

o_SKV1: 7 m total bredde.

o_SKV2: 6 m total bredde.

o_SKV3: 6 m total bredde

5.2 - Veg, felles (f SKV):

f_SKV1: 4 m total bredde.

f_SKV2: 5 m total bredde.

Regulert vegareal skal etableres i samsvar med kommunens retningslinjer/norm.

Samtidig som veger blir opparbeidet frem til hvert byggetiltak skal også regulert sti som er tilknyttet vegen opparbeides med grusdekke. Samme gjelder for stier som er tilknyttet vegen via et lekeareal, selv om lekearealet evt. skal opparbeides senere.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner H140:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.

Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilkomstveg til hver enkelt eiendom er opparbeidet i henhold til planene. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

7.2 - Lekeplasser og grøntstruktur:

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor hvert formål skal det dokumenteres at formålet har tilgjengelig tilhørende opparbeidet lekeareal jf § 4.4.

7.3 - Geoteknikk

Det skal utføres en uavhengig kvalitetssikring (3.parts kontroll) av det geotekniske notatet datert 12.05.2020 før søknad om tiltak. Kontrollen skal gjennomføres av fagkyndige.



7.4 - Krav til anleggsfasen

Ved søknad om igangsetting av hvert byggetrinn må det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv, trafikksikkerhet og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.5 – Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides før innflytting av første bolig innenfor hvert byggetrinn.

7.6 – Krav til dokumentasjon av avløpsnett/etablering av fordrøyningsbasseng

Ved søknad om igangsetting av byggetrinn 2 skal dimensjonen på avløpsnettet nedstrøms dokumenteres. Hvis rørene ikke har dimensjonen 300 mm, må planforslaget legge til rette for etablering av et fordrøyningsbasseng før igangsettingstillatelse kan gis.

Ålesund, 12.05.2020/15.08.2020, rev. 10.09.2020
proESS AS/Indre Fosen kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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: Øvre Ringvei 7D
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