



aktiv.

Udduveien 149, 7100 RISSA

**NYDELIG 4-ROMS MED TOPP/
ENDEBELIGGENHET | Upåklagelig
sjøutsikt og gode solforhold |
Carport | Vannbåren gulvvarme**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 488,-
Omkostn.: Kr 73 710,-
Total ink omk.: Kr 2 967 198,-
Felleskostn.: Kr 2 363,-
Selger: Emil Dyrendahl
Julie Stoum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 80/88 kvm
Tomtstr.: 5310.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 186
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1710260092

Velkommen til Udduveien 149!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere en nydelig leilighet på Langsand park!

Gjennomtenkt og moderne 4-roms leilighet med smarte løsninger. Leiligheten byr på 3 soverom, stue/kjøkken, solrik terrasse, pent bad og god lagringsplass på loft samt ekstern bod. Videre er det carport og gode parkeringsmuligheter for gjester.

Verdt å merke seg:

- Carport
- Vedovn
- Tre soverom
- Stue/kjøkken 46 kvm.
- Umiddelbar nærhet til turstier
- Flott kjøkken med god lagringsplass (TG1)
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Kort vei til Rissa sentrum med "alt" av fasiliteter
- Upåklagelig utsikt og gode solforhold på terrasse

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	62
Vedtekter	63
Husordensregler	68
Regnskap	76
Pantebok	83
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:

BRA-i: 80 kvm - Entré, tre soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-b: 8 kvm - Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 25 kvm - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5310.2 kvm

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert og familievennlig område i Udduveien. Her bor man skjermet fra trafikk, samtidig som man har kort vei til daglige servicetilbud og gode fritidsmuligheter.

Området byr på flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet, med gode muligheter for både turer, sykling og rekreasjon året rundt. Nærområdet oppleves grønt og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, barnehager og skoler, noe som gjør hverdagen enkel for både små og store. I tillegg finnes et godt utvalg av servicetilbud og handel i nærliggende sentra.

Fra Rissa sentrum er det gode kollektivmuligheter, med bussforbindelser som gir enkel tilgang til omkringliggende områder og videre til Trondheim. For pendlere er det også gode veiforbindelser som gir en smidig reisevei. I tillegg er det en kort bil/busstur til

Hasselvika med hurtigbåt til eksempelvis Brekstad og Trondheim.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og landlig, men samtidig ha nærhet til nødvendige fasiliteter og gode kommunikasjoner.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum kommenterer følgende om byggemåte: Terrasseleilighet over ett plan beligende i 3 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et lecadekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Lite fall mot sluk på hele badet, men godt fall i dusj. Oppdaget av takstmann i 2026. Det har blitt byttet vannmåler for varmt tappevann, da det drypte fra den gamle internt i vannskapet i yttergang.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger byttet vannmåler for varmt tappevann i vannskap i yttergang, men ikke gjennom firma.

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

- Svar: 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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Antydning til fuktskade på gulv ved terrassedør, men ukjent årsak da

dette var tilstede når vi overtok, og det har ikke blitt verre. Vi har ikke observert noe vann på innsiden av skyvedøren etter vi flyttet inn.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Døren på det ene soverommet ble litt tung å lukke, men er nå justert.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Strammet skruen på den ene hengslingen slik at døren lukket seg fint igjen.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: Ukjent, ble gjort under forrige eier.

- Beskrivelse av arbeidet: Frakobling og tilkobling av oppvaskmaskin og vask på kjøkken i forbindelse med bytte av benkeplate, på grunn av forsikringssak.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt byttet vannmåler for varmt tappevann, da det drypte fra den gamle internt i vannskapet i yttergang. Byttet av faglært, men ikke gjennom firma.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Litt dårlig sug i kjøkkenvifte under steking med veldig mye os. Vannbåren varme anlegg kan henge seg opp av og til, men det er flere i sameiet som har instruks på hvordan denne sentralenheten resettes.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: En spot på terrasse funker ikke. En spot i yttergang flimrer litt ved lavt dimmenivå.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Montert taklysarmaturer på alle soverom. Montert taklampe over spisebord i stue. Montert veggglamper på soverom. Det er kun montering og oppkobling som er utført, ikke nye kurser eller kabler. Arbeidet er utført av faglært elektriker, men ikke gjennom firma.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det er bygget vinterhage på terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - DØRER

KOMMENTAR: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

OPPSUMMERING: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det anmerkes at terrassedøren er værslitt utvendig og må tilegnes hyppig vedlikehold for og unngå skader. TG-2 grunnet værslitt overflate på terrassedør.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes vedlikehold av døren.

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert en delvis overbygd terrasse med utgang fra stuen. Terrassen ligger delvis over oppvarmet areal i underliggende boenhet og er tekket med papp eller lignende. Tettesjiktet er på befaringsdagen skjult under terrassebord og følgelig ikke synlig for en fullstendig kontroll, tettesjiktet er med bakgrunn i dette utelukkende vurdert etter type og alder. Det anbefales følgelig en fullstendig kontroll av tettsjiktet da feil/mangler ved dette kan medføre kostbare skader i underliggende konstruksjoner. Terrassen 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 tettesjiktet er bygd iht forskrifter.

OPPSUMMERING: Det anmerkes værslitte overflater på gulvet. TG-2 settes grunnet påvist slitasje.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes overflate vedlikehold.

TG 2 - OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nedsenket gulv i dusjen med fall mot sluket, Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet utenfor dusjsone er flatt og det vil følgelig være risiko for at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke ledes til sluket, men renner ut ved døren med påfølgende risiko for skader i nærliggende konstruksjoner. TG-2 grunnet flatt gulv utenfor dusjsone med påfølgende risiko for at vann ikke går til sluk, men ledes ut av rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Som forebyggende tiltak anbefales installert lekkasje varsler med automatisk vannavstengning på installasjoner utenfor dusjen inntil en oppgradering av fallforhold foreligger. Dette vil redusere risikoen for at vann renner ut ved døra.

TG 2 - BAD/VASKEROM: SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 er satt da membran nærmer seg halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som forebyggende tiltak mtp alder anbefales installert et tett dusjkabinett med luket avløp til sluk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

AVVIK: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100cm. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Det følger egen carport med leiligheten. Her kan du få lagt opp lader mot eget

sikringsskap. Kabelføring vil i så stor grad som mulig gjøres via nærmeste rørkanal/kasse som allerede går nedover bygget. Rissa Kraftlag vil heretter benytte hvit kabel så det blir mindre synlig der denne er eksponert. Styret vil vurdere forløpende om det er behov for nye eller ekstra kabelkanaler og andre kosmetiske tilpasninger.

Beboer vil stå for kostnad for elbil lader, kabelføring til eget sikringsskap og montering. Sameiet vil evt. stå for utvendige tilpasninger som kabelkanaler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 91895399

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Eiendommen varmes opp via fjernvarme og ved.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 97,38 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

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 og fellesgjeld

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

3 488 (Andel av fellesgjeld)

2 893 488 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 320 (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))

73 710 (Omkostninger totalt)

85 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 967 198 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 098 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 981 898 (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 16 464 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det Kr. 12 644,- per år for avløp, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Avløp: Kr. 5 666,-
- Branntilsyn, feiing: Kr. 630,-
- Eiendomsskatt: Kr. 6 348,-

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

FOSEN RENOVASJON IKS

Til Fosen Renovasjon IKS betales det Kr. 3 820,- per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renov. nabodeling 660/80 I: Kr. 4 563
- Nabosamarbeid: Kr. -805,-

- Kommunal andel renov: Kr. 62,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 734 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 938 000 for år 2026

Vannavgift

Kr 5 335 for år 2025

Informasjon om vannavgift

Vannavgiften betales en gang i året til Rissa Vannverk, forfallet er vanligvis den 20. juni.

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

71/1667

Felleskostnader inkluderer

- Elektroniske fellesavtaler
- Løpende vedlikehold
- Felles bygningsforsikring
- Vaktmestertjenester
- Renter og avdrag på felles lån

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER:

- Felleskostnad driftsdel: Kr. 1 249,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 190,-
- Felleskostnad renter: Kr. 20,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 777,-
- Ventilasjon: Kr. 127,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 363

Andel Fellesgjeld

Kr 3 488

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2026

Andel fellesformue

Kr 8 018

Andel fellesformue dato

03.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Langsand Park

Organisasjonsnummer

898745562

Om sameiet

Sameiet Langsand Park er et eierseksjonssameie etablert i 2011 og registrert i 2012. Sameiet består av flere boligenheter hvor beboerne eier hver sin leilighet, samtidig som de deler ansvar for fellesarealer og drift av eiendommen. Sameiet forvaltes gjennom et valgt styre som arbeider for å ivareta beboernes interesser, sørge for vedlikehold av bygninger og fellesområder, samt bidra til et trygt og trivelig bomiljø for alle som bor der.

Lånebetingelser fellesgjeld

90517335141, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2026: 7.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 03.03.2026: 81 913

Andel av saldo: 3 489

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2027)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 33 711,-
- Egenkapital: Kr. 127 929,-
- Disponible midler: Kr. 246 990,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. -5 351,-

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal skje på en måte som ikke sjenerer andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 186, seksjonsnummer 22 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/124/186/22:

HEFTELSE

30.09.2004 - Dokumentnr: 6317 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5054 Gnr:124 Bnr:72

Overført fra: Knr:5054 Gnr:124 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

14.11.2011 - Dokumentnr: 940720 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/1667

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Langsand Park, datert 10.10.2014.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: oppføring av vinterhage på terrasse.

På terrassen er det oppført en vinterhage som i utgangspunktet ikke er søknadspliktig ettersom areal under 15 m² normalt ikke krever byggesøknad. Vinterhagen kan likevel være søknadspliktig dersom kommunen anser at tiltaket medfører en fasadeendring på bygget. Selger er i dialog med kommunen for å avklare hvorvidt vinterhagen er søknadspliktig, og vil eventuelt sende inn søknad for å forsøke å få tiltaket godkjent. Dette innebærer likevel ingen garanti for at vinterhagen blir godkjent av kommunen, og kjøper må påregne at kommunen kan kreve endringer eller fjerning av tiltaket. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Konferer megler for status i saken.

Takstmann opplyser at rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2010 - 2021, delplan Rissa sentrum, PlanId: 16242010007, datert 23.9.2010.

Boligen ligger i et område med arealformål friområde, idrettsanlegg og park/turveg. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Gang-/sykkelveg Rissa Sentrum til Langsand" med planID 162420092450, datert 10.12.2009.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: 2018002

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025 - 2036

Hensikt: 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

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 34 867,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026





















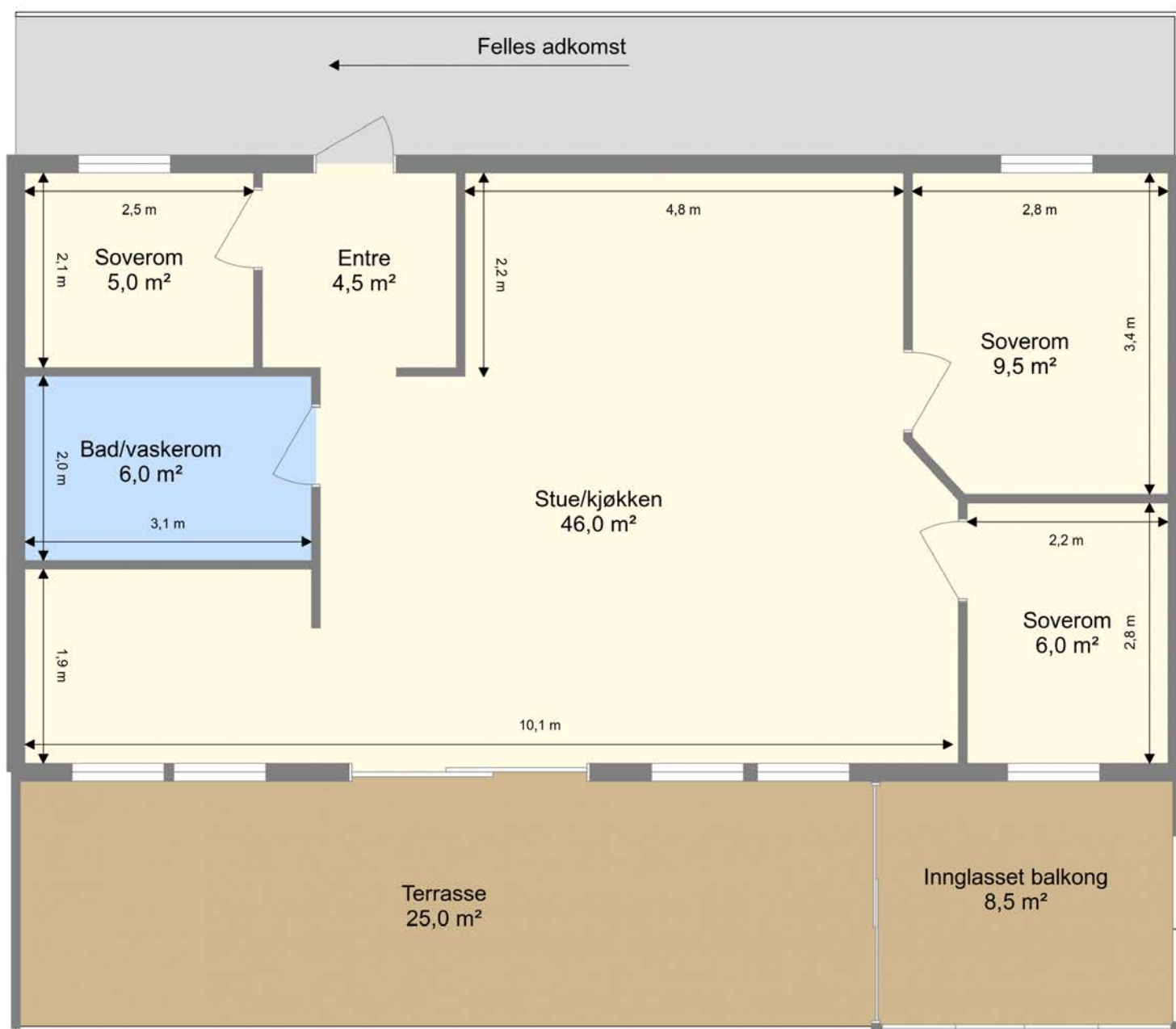






Udduveien 149 snr 22

3. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Udduveien 149

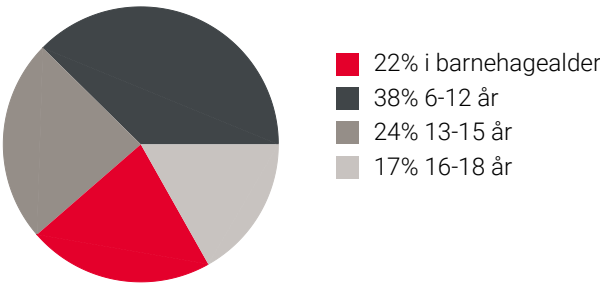
Offentlig transport

Uddu	3 min
Linje 350	0.3 km
Trondheim Værnes	2 t 17 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	6 min
417 elever, 23 klasser	3.5 km
Johan Bojer vgs	21 min
Åfjord videregående skole	45 min
145 elever, 12 klasser	56 km

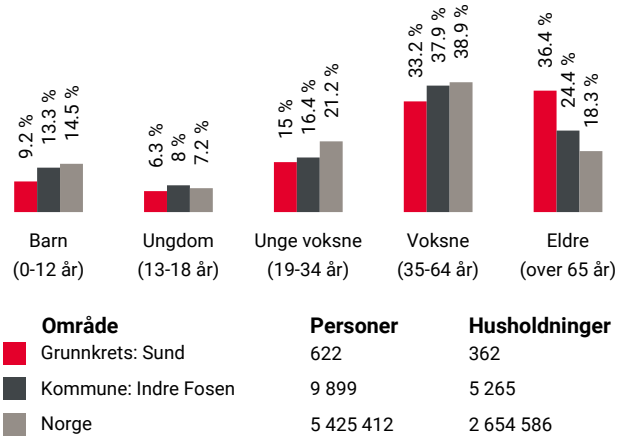
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

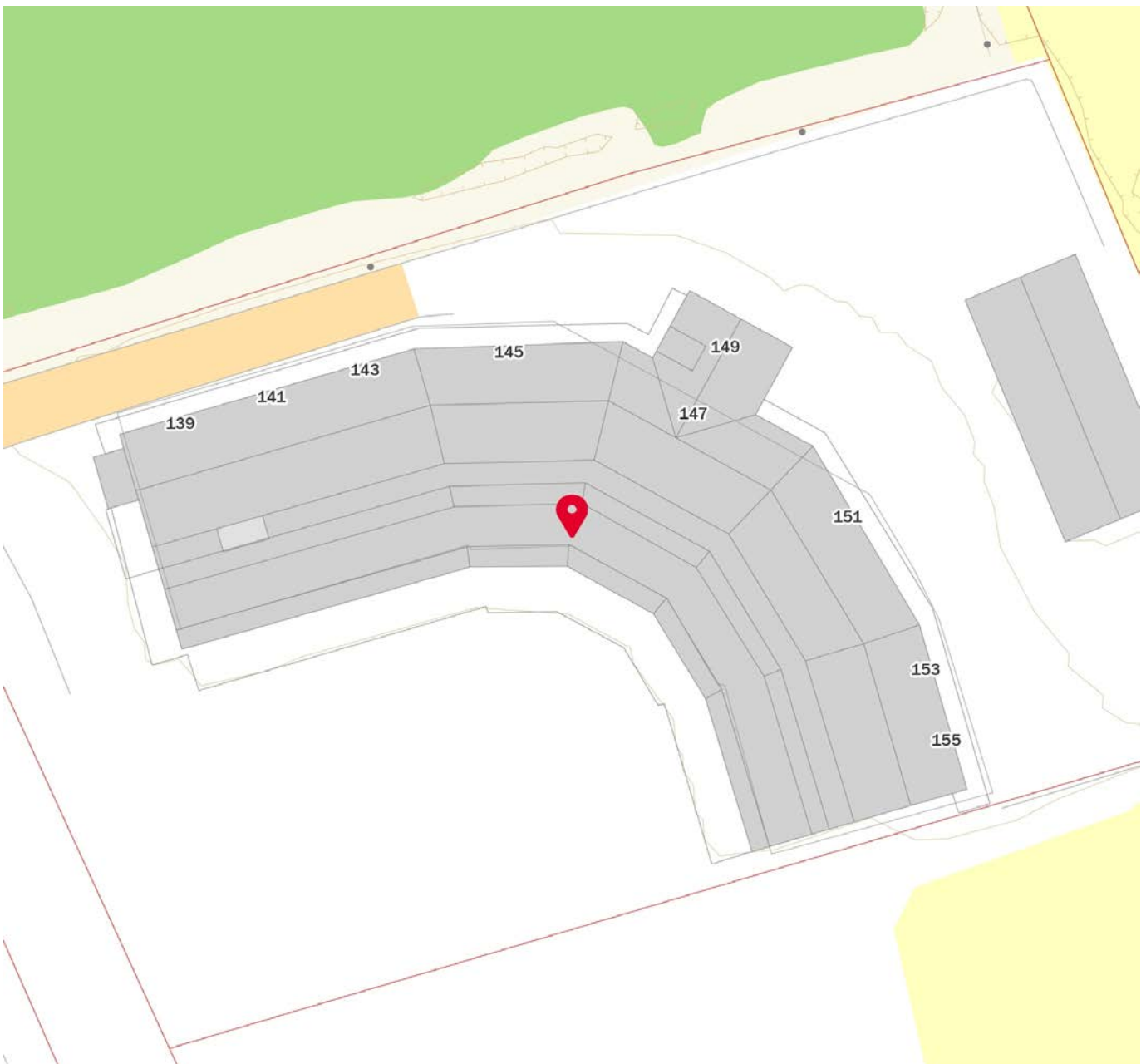
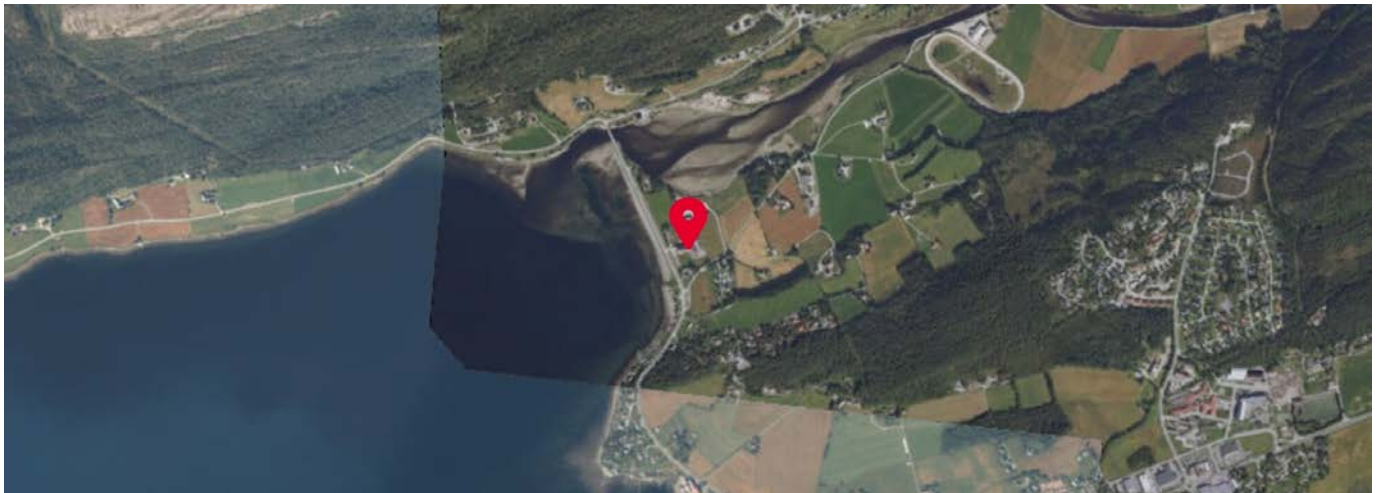
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	3 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	6 min
29 barn	3.4 km
Skogly friluftsbarnhage (0-5 år)	5 min
23 barn	4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	4 min
Rema 1000 Rissa	5 min
PostNord	2.8 km

Sport

Langsand stadion	2 min
Fotball	0.2 km
Rissahallen - basishall	5 min
Aktivitetshall, turnhall	3.2 km
SKY Fitness Rissa	8 min



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emil Dyrendahl

Boligen

Udduveien 149

7100 Rissa

5054-124/186/0/22

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluk på hele badet, men godt fall i dusj. Oppdaget av takstmann i 2026. Det har blitt byttet vannmåler for varmt tappevann, da det drypte fra den gamle internt i vannskapet i yttergang.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger byttet vannmåler for varmt tappevann i vannskap i yttergang, men ikke gjennom firma.

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?

♦ Ja

Antydning til fuktskade på gulv ved terrassedør, men ukjent årsak da dette var tilstede når vi overtok, og det har ikke blitt verre. Vi har ikke observert noe vann på innsiden av skyvedøren etter vi flyttet inn.

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

♦ 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?

♦ Ja

Døren på det ene soverommet ble litt tung å lukke, men er nå justert.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Strammet skruen på den ene hengslingen slik at døren lukket seg fint igjen.



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ukjent, ble gjort under forrige eier.

Beskrivelse av arbeidet: Frakobling og tilkobling av oppvaskmaskin og vask på kjøkken i fobindelse med bytte av benkeplate, på grunn av forsikringssak.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt byttet vannmåler for varmt tappevann, da det drypte fra den gamle internt i vannskapet i yttergang. Byttet av faglært, men ikke gjennom firma.

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

♦ **Ja**

Litt dårlig sug i kjøkkenvifte under steking med veldig mye os. Vannbåren varme anlegg kan henge seg opp av og til, men det er flere i sameiet som har instruks på hvordan denne sentralenheten resettes.

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

♦ **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?

♦ Ja

En spot på terrasse fungerer ikke. En spot i yttergang flimrer litt ved lavt dimmenivå.

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

♦ 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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert taklysarmaturer på alle soverom. Montert taklampe over spisebord i stue. Montert vegglamper på soverom. Det er kun montering og oppkobling som er utført, ikke nye kurser eller kabler. Arbeidet er utført av faglært elektriker, men ikke gjennom firma.

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?

♦ Ja

Det er bygget vinterhage på terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Udduveien 149 , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 124, bnr. 186, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21613-1186

Referansenummer: TQ9705

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

A handwritten signature in blue ink, reading 'Joachim H. Dalum'.

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: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er adkomst til kaldloft via luke med stige. Ved visuell kontroll av loftet ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt en innvendig inspeksjon da taket ikke er tilgjengelig for en sikkerhetsmessig tilfredsstillende inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en delvis overbygd terrasse med utgang fra stuen. Terrassen ligger delvis over oppvarmet areal i underliggende boenhet og er dekket med papp eller lignende. Tettesjiktet er på befaringsdagen skjult under terrassebord og følger ikke synlig for en fullstendig kontroll, tettesjiktet er med bakgrunn i dette utelukkende vurdert etter type og alder. Det anbefales følgende en fullstendig kontroll av tettesjiktet da feil/mangler ved dette kan medføre kostbare skader i underliggende konstruksjoner.

Terrassen 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 tettesjiktet er bygd iht forskrifter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat . Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Boligen har elementpipe. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Innvendige dører med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dokumentert våtrom fra byggeår. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Badet 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 badet er bygd iht forskrifter.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nedsenket gulv i dusjen med fall mot sluket, Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg på soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det har vært utført rens av ventilasjons anlegget i desember 2025, videre har det vært utført service på anlegget årlig (senest 2025) gjennom avtale i borettslaget/sameiet.

Varmesentralen opplyses og være felleseie og er plassert utenfor enheten. Varmesentralen er følgende ikke kontrollert av undertegnede.

Varmtvann opplyses og komme fra felles anlegg som er plassert utenfor enheten og følger ikke kontrollert av undertegnede.

Leiligheten har vannbåren varme i gulv

El-anlegg fra opprinnelig byggeår. Anlegget har ukjent historikk før nåværende eiers eiend.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

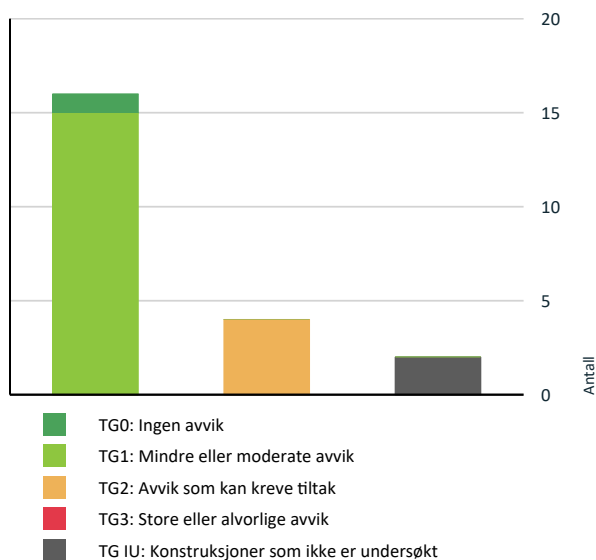
Boligbygg med flere boenheter

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

FRamlagte tegninger fra kommunens arkiver stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [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.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdsvis seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

I følge eier. (ferdigattest 2014)

Standard

Terrasseleilighet over ett plan beligende i 3 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et lecadekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er adkomst til kaldloft via luke med stige. Ved visuell kontroll av loftet ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt. Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt en innvendig inspeksjon da taket ikke er tilgjengelig for en sikkerhetsmessig tilfredsstillende inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det anmerkes at terrassedøren er værslitt utvendig og må tilegnes hyppig vedlikehold for og unngå skader.

TG-2 grunnet værslitt overflate på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en delvis overbygd terrasse med utgang fra stuen. Terrassen ligger delvis over oppvarmet areal i underliggende boenhet og er tekket med papp eller lignende. Tettesjiktet er på befaringsdagen skjult under terrassebord og følgelig ikke synlig for en fullstendig kontroll, tettesjiktet er med

Tilstandsrapport

bakgrunn i dette utelukkende vurdert etter type og alder. Det anbefales følgelig en fullstendig kontroll av tetsjiktet da feil/mangler ved dette kan medføre kostbare skader i underliggende konstruksjoner.

Terrassen 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 tettesjiktet er bygd iht forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes værslitte overflater på gulvet.

TG-2 settes grunnet påvist slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflate vedlikehold.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett/laminat . Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt overflate.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentert våtrom fra byggeår. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Badet 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 badet er bygd iht forskrifter.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nedsenket gulv i dusjen med fall mot sluket, Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusjonen er flatt og det vil følgelig være risiko for at lekkasjevann utenfor dusjonen ikke ledes til sluket, men renner ut ved døren med påfølgende risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

TG-2 grunnet flatt gulv utenfor dusjonen med påfølgende risiko for at vann ikke går til sluk, men ledes ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som forebyggende tiltak anbefales installert lekkasje varsler med automatisk vannavstengning på installasjoner utenfor dusjen inntil en oppgradering av fallforhold foreligger. Dette vil redusere risikoen for at vann renner ut ved døra.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Som forebyggende tiltak mtp alder anbefales installert et tett dusjkabinett med luket avløp til sluk.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg på soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det har vært utført rens av ventilasjons anlegget i desember 2025, videre har det vært utført service på anlegget årlig (senest 2025) gjennom avtale i borettslaget/sameiet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentralen opplyses og være felleseie og er plassert utenfor enheten. Varmesentralen er følgelig ikke kontrollert av undertegnede.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann opplyses og komme fra felles anlegg som er plassert utenfor enheten og følgelig ikke kontrollert av undertegnede.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i gulv

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

El-anlegg fra opprinnelig byggeår. Anlegget har ukjent historikk før nåværende eiers eiertid.

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.
2012 Byggeåret
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at alle arbeider i egen eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, utover dette er historikken (med unntak av endring på terrasse) ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring fra nyetablering av anlegget samt for endring på terrassen, utover dette er det ikke framlagt samsvarserklæringer.
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 I følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Eier opplyser om tidligere branntillop i kaffetrakter, men det har ikke vært problemer med selve installasjonen i boligen.

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

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?
Ja Med bakgrunn i ukjen historikk kan det ikke utelukkes feil på anlegget. Følgelig anbefales det gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100cm. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

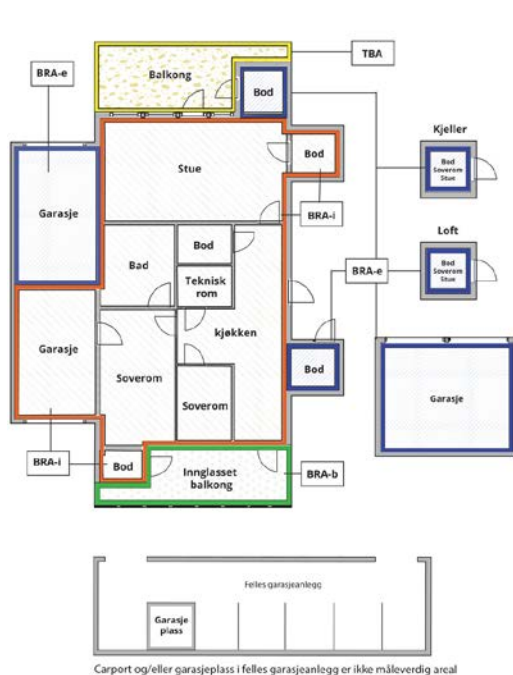
Hva er måleverdig areal?

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)		
3 etasje	80		8	88	25
SUM	80		8		25
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: FRamlagte tegninger fra kommunens arkiver stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Emil Dyrendahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	124	186		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Udduveien 149							
Hjemmelshaver							
Dyrendahl Emil, Stoum Julie							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Udduveien 149, 7100 RISSA

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266800

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300190716

Gårdsnummer

124

Bruksnummer

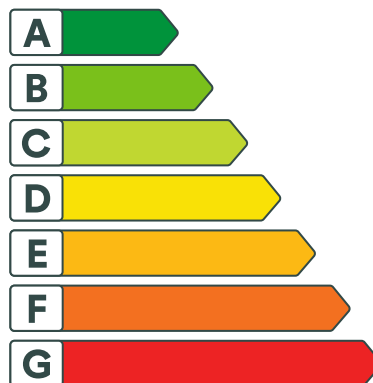
186

Seksjonsnummer

22

Bruksenhetsnummer

H0306



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

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

107,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 162 kWh

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGSAND PARK

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Endret 07.06.12

Sist endret 18.04.2018., Endret pkt. Råderett 27.05.2020

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Langsand Park. Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 124, bnr.337 og gnr, 124 bnr, 186 i Rissa kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende»

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for resekksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik resekksjonering kan skje med signatur på begjæring om resekksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG Utleie

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre

forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

12. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig

flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i

HUS OG ORDENSREGLER FOR SAMEIET LANGSAND PARK.

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leilighet og fellesarealer, og har til hensikt å fremme godt bomiljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, også eventuelle fremleietakere.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiemøte.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter husordensreglene som gjelder.

Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter **paragraf 26 i Lov om Eierseksjoner.**

Dersom sameierens/beboerens eller brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i **Eierseksjonslovens paragraf 27.**

OVERDRAGELSE OG Utleie av leilighet

I følge vedtektene skal erverv og utleie av eierseksjoner umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

SØPPEL

Søppelboksene i søppelhuset er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Papp og papir skal legges i bokser merket "papp/papir".

Esker og kartonger skal legges i boksene sammenbrettet.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller ha egne søppelbokser på fellesarealene. Dette gjelder også svalgangene i 2. og 3.etg, og inngangspartiene i 1.etg.

Forsøpling av fellesarealene er brudd på Husordensreglene.

Forsøpling kan føre til at smågnagere som mus og rotte kan bli et problem.

Fosen Renovasjon på Ålmoen i Rissa har følgende åpningstider hvor det meste kan leveres gratis:

Tirsdag og torsdag kl 14.00 - 19.00

Første lørdag i hver måned kl 10.00 - 14.00

Når store pappkartonger skal kastes anbefales at Ålmoen blir benyttet.

INTERNETT OG TV

Sameiet har forhandlet frem en avtale med NextGentel, og omfatter alle eierseksjoner.

Ved problemer med TV-signaler, internett og tilkobling må hver enkelt seksjonseier ta kontak med NextGentel på telefon 07979 eller

www.nextgentel.no

DYREHOLD

Dyrehold skal skje på en måte som ikke sjenerer andre beboere.

MARKISER

Markiser bestilles gjennom Kjell's Markiser.

GRILLING

Grilling på terasser er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.

Vær særlig oppmerksom på brannfare og ikke plasser grillen under brennbart tak, inntil trevegger og markiser når det grilles

BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs.

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, og i særdeleshet når dører og

vinduer står åpne.

Støyende arbeider som f.eks banking og boring skal bare foregå mellom kl 08.00 og 21.00

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvedlig vedlikehold i sin eierseksjon. Omgygging i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Her faller også utvendige lyspunkt, utvendige stikkontakter og utvendige tappekraner som er tilkoblet hver enkelt eierseksjon sitt strømnnett og rørnett ved at det benyttes autorisert fagpersonell.

Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak, og skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for andre sameiere.

FILTER TIL VENTILASJONANLEGG

Sameiet har et abonnement med Østberg om levering av ett filterbytt for hver leilighet hvert år, og som inngår i fellesutgiftene.

Utlevering av filter administreres av styret, eller den styret har delegert oppgaven til.

BRUK AV CARPORTER, CARPORTHUS OG PARKERINGSPLASSER

Biler tilhørende sameierne skal i størst mulig utsteking parkeres på hver enkelt sin reserverte plass - og disse skal holdes ryddig av bileier.

Oppsamling av unødvendig skrot på egen, eller andres parkeringsplass er ikke tillatt.

Hensetting av ikke godkjente kjøretøyer både på egen tildelt p-plass og fellesarealer skal på forhånd avtales med styret. Dette gjøres skriftlig.

Uten en slik avtale kan kjøretøyet bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Parkering og hensetting av biler langs inn/utkjøring langs grusbanen mot oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

Dette kan være til hinder for utrykningskjøretøyer, brøyting og adkomst til carporter.

EL-BILER OG LADBARE HYBRIDER

Sameiet tillater montering av stikkontakt for ladestasjon for lading av El-biler og Ladbare Hybrider på din egen tildelte parkeringsplass i sameiet.

Stikkontakt kobles mot sameiets strømkurs.

Følgende fremgangsmåte/forutsetning gjelder:

- Send først en søknad til styret.
- Du må selv betale alle utgifter i forbindelse med installasjonen.
- Selve installasjonen må utføres av autorisert elektriker.

Installasjonen må dokumenteres og være i henhold til de enhver tid gjeldende normer og krav.

- Du betaler en flat sum pr mnd for strøm uavhengig av bruk.
For tiden kr 400,-
- Beløpet kreves inn via fellesutgiftene og løper så lenge du har El-bil eller Ladbar Hybrid.
- Dersom stikkontakt til ladestasjon ønskes fjernet må dette gjøres av autorisert elektriker og dokumenteres.
Kostnadene for dette må dekkes av deg.
- Stikkontakt og ladestasjon følger ellers leiligheten ved et eventuelt fremtidig salg.
- Du må underskrive et avtaleformular som regulerer det hele.

FELLESAREALER

For å bidra til trivsel i bo-området plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusive å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det må ikke ristes tepper eller klær utenfor rekkverk på på terasser.

Dette gjelder også svalgangene.

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes i hovedinngang, sval-

ganger eller oppmerket gangvei i 1.etg.

Dette er både adkomst- og rømningsveier, og i tillegg adkomstmuligheter for redningspersonell.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for eierseksjonens ytterlys mot svalganger og mot carporter i 1.etg er tent og fungerer når det ikke er dagslys.

KLAGER

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

Ved eventuelle klager på naboer anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvedtydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning.
Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer frem til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Dersom partene ikke kommer frem til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser

og muligheter.

BRANNVERN

Sameiet vil utarbeide egen brannvernspem. Denne vil bli utarbeidet i samråd med den lokale brann- og reddningstjenesten.

Permens innhold skal til enhver tid være kjent av det sittende styre og brannvesenet dersom de krever det.

Permen skal oppbevares på styrerommet.

Vedtatt på Sameiemøte i Sameiet Langsand Park.....

.....

Underskrift beboer valgt
av sameiemøtet

.....

Underskrift av styremedlem

Sameiet Langsand Park - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		330 456	368 844	330 492	352 022
Felleskostnader kapitaldel		59 496	0	59 508	58 812
Tillegg elektroniske fellesavtaler		195 888	171 600	195 888	195 888
Andre tillegg	1	20 064	20 064	20 064	33 600
Sum driftsinntekter		605 904	560 508	605 952	640 322
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 749	-1 749	-2 350	-1 749
Styrehonorar		-16 500	-16 500	-16 500	-16 500
Avskrivninger		-7 139	-11 303	-7 140	-7 140
Forretningsførerhonorar		-60 171	-58 056	-60 171	-62 160
Eksterne honorar	3	-8 884	-11 663	-8 700	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-59 980	-70 806	-72 740	-70 770
Vaktmester tjenester		-43 125	-39 375	-43 125	-43 750
Renholdstjenester		0	-35 715	-16 310	-18 460
Løpende vedlikehold	5	-80 322	-29 604	-40 000	-20 000
Periodisk vedlikehold		0	-125 875	-40 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-186 706	-185 228	-195 888	-195 888
Forsikring		-98 437	-86 571	-91 765	-113 200
Andre driftsutgifter	6	-13 256	-14 503	-12 750	-13 200
Sum driftskostnader		-576 270	-686 947	-607 439	-592 317
DRIFTSRESULTAT		29 634	-126 439	-1 487	48 005
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 051	7 853	13 000	14 000
Finanskostnader		-12 974	-12 616	-13 018	-9 076
Netto finansposter		4 077	-4 763	-18	4 924
Resultat før skattekostnad		33 711	-131 202	-1 505	52 929
Ordinært resultat etter skatt		33 711	-131 202	-1 505	52 929
ÅRSRESULTAT	7, 11	33 711	-131 202	-1 505	52 929
Disponering av totalresultat:		33 711	-131 202	-1 505	52 929
Overført til annen egenkapital		33 711	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-131 202	0	0

Sameiet Langsand Park - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8	12 593	19 732
Sum anleggsmidler		12 593	19 732
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	76 430	144 954
Andre fordringer	9	12 000	0
Mellomregning Klare Finans	9	0	9 902
Opptjente renter	9	7 717	7 853
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	240 075	248 272
Sum omløpsmidler		336 222	410 981
SUM EIENDELER		348 815	430 713

Sameiet Langsand Park - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	127 929	94 218
Sum egenkapital		127 929	94 218
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	131 654	177 856
Sum langsiktig gjeld		131 654	177 856
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 232	131 159
Mellomregning BBL finans		7 038	0
Forskudd kunder		4 962	9 902
Påløpte kostnader		0	17 578
Sum kortsiktig gjeld		89 232	158 640
Sum gjeld		220 886	336 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 815	430 713

Sted: _____, dato: _____

Pål Magnus Nybø
Leder

Guttorm Meyer
Styremedlem

Anne Grethe Tokstad
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Ventilasjonsanlegg	20 064	20 064
Sum andre tillegg	20 064	20 064

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 749	1 749
Sum personalkostnader	1 749	1 749

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	0	3 300
Sum eksterne honorarer	8 884	11 663

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	19 333	14 610
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	32 585	48 164
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 063	8 031
Sum drifts- og serviceavtaler	59 980	70 806

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	26 008
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	26 375	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	30 923	1 493
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 821	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 204	219
Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 884
Sum vedlikehold	80 322	29 604

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	447	6 147
Drift maskiner	329	0
Generalforsamling/årsmøte	5 715	2 623
Bankgebyrer	593	604
Andre gebyrer	2 865	933
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 308	4 196
Sum andre driftsutgifter	13 256	14 503

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	252 342	194 385
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	33 711	-131 202
Tilbakeført avskrivning	7 139	11 303
Opptak lån	0	200 000
Avdrag lån	-46 202	-22 144
Årets endring i disponible midler	-5 351	57 957
Disponible midler i periodens slutt	246 990	252 342
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	246 990	252 342

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 905	24 980	40 490
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 905	24 980	40 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 724	24 980	34 078
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 181	0	6 412
Årets avskrivninger :	3 090	0	4 049
Antatt levetid i år :	10	3	10

Traktorgarasje gjelder sykkelbod, anskaffet 2016.

Byggmessige anlegg gjelder utvidelse av elektrisk anlegg, anskaffet 2016.

Maskiner gjelder robotklipper, anskaffet 2020.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Årets avskrivninger gjelder sykkelbod og utvidelse av det elektriske anlegget.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	240 074	248 271
Sum bankinnskudd	240 075	248 272

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	94 218	225 420
Annen egenkapital 01.01	94 218	225 420
Årets resultat	33 711	-131 202
Annen egenkapital 31.12	127 929	94 218
SUM EGENKAPITAL 31.12	127 929	94 218

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	90517335141
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	177 856
Avdrag i perioden:	46 202
Lånesaldo 31.12:	131 654

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517335141	1	9 240	9 240
	1	8 924	8 924
	1	8 608	8 608
	1	7 424	7 424
	2	7 108	14 216
	1	7 029	7 029
	3	6 239	18 717
	1	5 607	5 607
	2	5 528	11 056
	1	5 291	5 291
	1	5 212	5 212
	2	4 739	9 478
	4	4 265	17 060
	1	3 791	3 791

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601162807
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944305483 Navn RISSA KOMMUNE Adresse Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 896889842 Navn LANGSAND EIENDOM AS Bruksenhet 7100 RISSA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1624 Gnr 124 Bnr 186

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1624	124	186	0	1	70 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	2	66 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	3	60 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	4	90 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	5	94 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	6	89 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	7	54 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	8	54 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	9	70 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	10	67 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	11	60 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	12	113 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	13	117 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	14	109 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	15	54 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	16	54 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	17	48 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	18	90 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	19	79 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 940720 Tinglyst: 14.11.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11.11.2011 09:14

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1624	124	186	0	20	79 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	21	79 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei
1624	124	186	0	22	71 / 1667	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Returneres til:
Langsand Eiendom as
Kvithyll
7100 RISSA

Fødselsnr./Org.nr:
896889842

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunennr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1624	Rissa	124	186		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
896889842	Langsand Eiendom as	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	70	B	13	B	117	B	25				37				49			
2	B	66	B	14	B	109	B	26				38				50			
3	B	60	B	15	B	54	B	27				39				51			
4	B	90	B	16	B	54	B	28				40				52			
5	B	94	B	17	B	48	B	29				41				53			
6	B	89	B	18	B	90	B	30				42				54			
7	B	54	B	19	B	79	B	31				43				55			
8	B	54	B	20	B	79	B	32				44				56			
9	B	70	B	21	B	79	B	33				45				57			
10	B	67	B	22	B	71	B	34				46				58			
11	B	60	B	23				35				47				59			
12	B	113	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1667 = nevner: 1667

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SignForm 04/2005

Dato | Partenes underskrift

23/8-11 Rør Sand

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen		
h) ☒ hver boligseksjon harkjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Planlegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sled og dato Rissa 23/8-11	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Roar Sand LANGSAND EIENDOMAS v/ROAR SAND	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

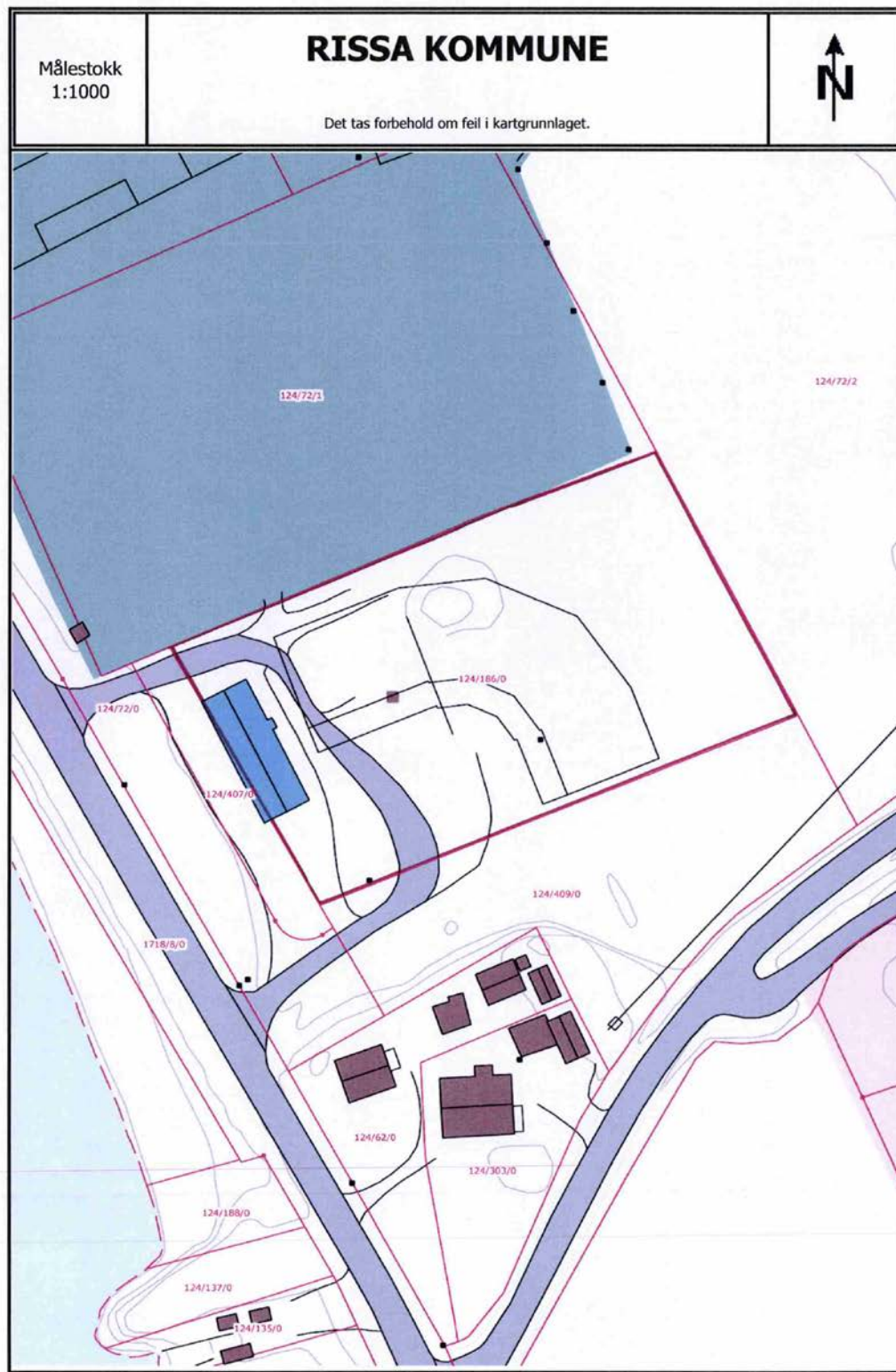
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
124	186
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
23/8-11	

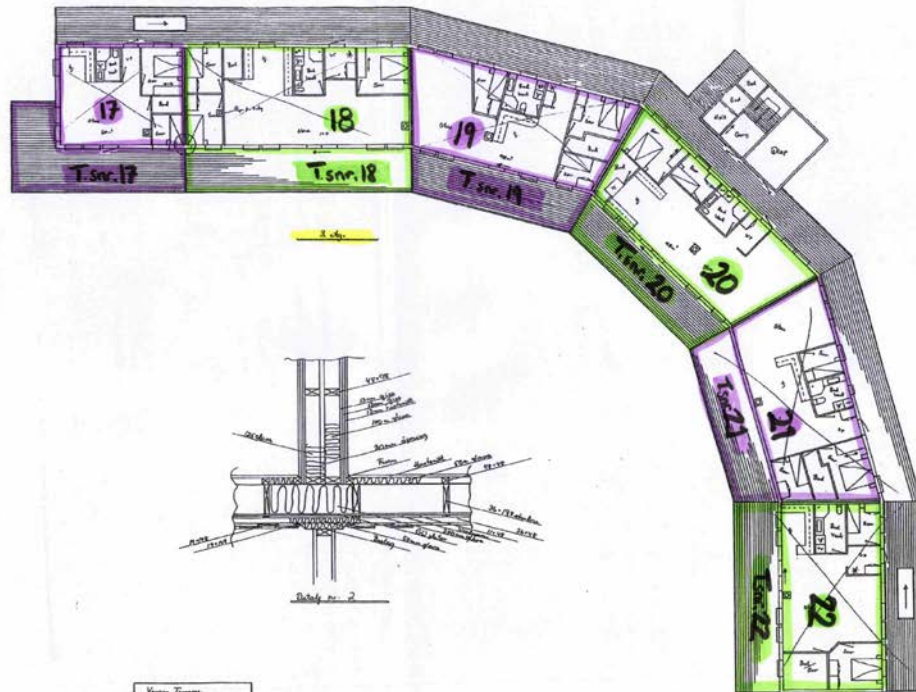
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

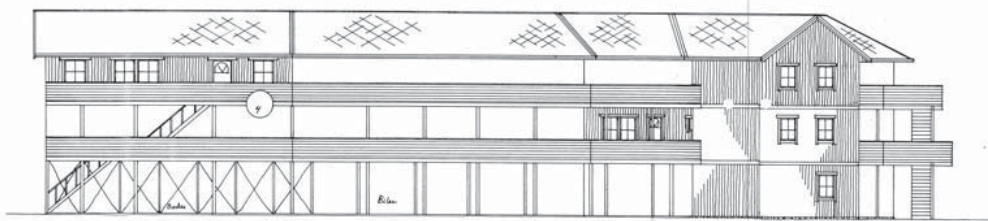
Dato	Partenes underskrift
23/8-11	Rør Sand

Utskrift

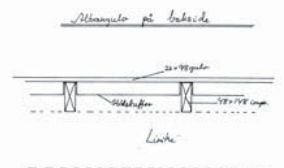
Side 1 av 1



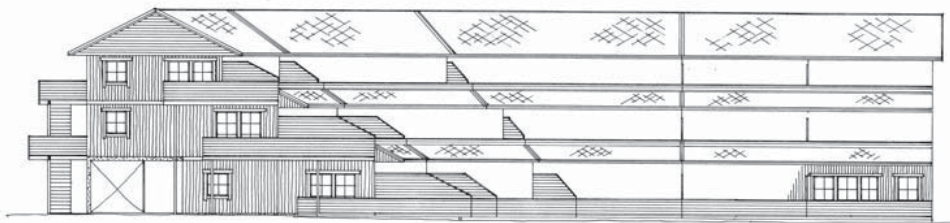




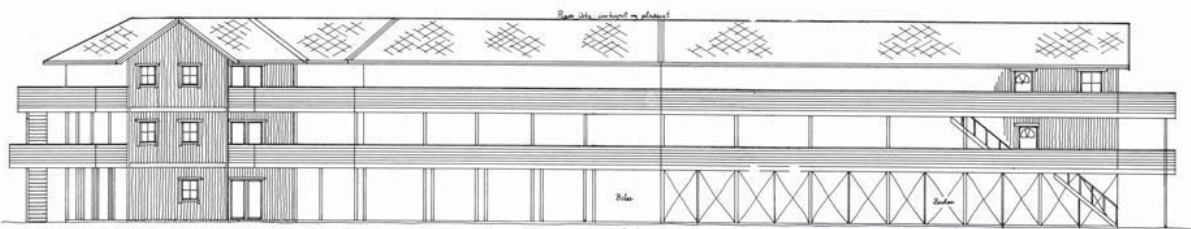
Nord - Ost



Dachstuhl 201/4



Süd - West



Nord - West

Vorgaben, Technische	1912
Abgeändert in 2. Aufl.	1912
Erweiterung in 3. Aufl.	1912
Erweiterung in 4. Aufl.	1912
Erweiterung in 5. Aufl.	1912
Erweiterung in 6. Aufl.	1912
Erweiterung in 7. Aufl.	1912
Erweiterung in 8. Aufl.	1912
Erweiterung in 9. Aufl.	1912
Erweiterung in 10. Aufl.	1912

 Rissa kommune Kommunalteknikk		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10		
Ansvarlig søker (navn og adresse) Tømrmester Einar Lyshaug AS sitt konkursbo v/Einar Lyshaug Kuben Kjøpesenter 7100 RISSA		Tiltakshaver (navn og adresse) Roar & Ole Sand Prinsessev. 6 7056 RANHEIM		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse		Gnr.	Bnr	Festenr
Langsand Park		124	186	
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art Boligbygning				
Vedtak fattet av: Rissa kommune		Dato: 12.04.2010 09.12.2010		Saksnr: 2009/4057
Dato sluttkontroll: 02.09.2014 20.11.2012 20.08.2014 01.09.2014 25.05.2012		Kontrollansvarlig: Einar Lyshaug Jomar Dahle Tore Dybdahl Ragnar Skånøy Astor Røen		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).			
	Ferdigattesten gjelder ikke for leilighet nr. 18 da denne ikke er bygd i tråd med søknad og tillatelse.			
Underskrift				
Sted: Rådhusveien 13		Dato 10.10.2014		Stempel/underskrift Grethe Rostad Avd.ing.byggsak
Kopi sendt til:				
Funksjon	Navn		Adresse	

ambita

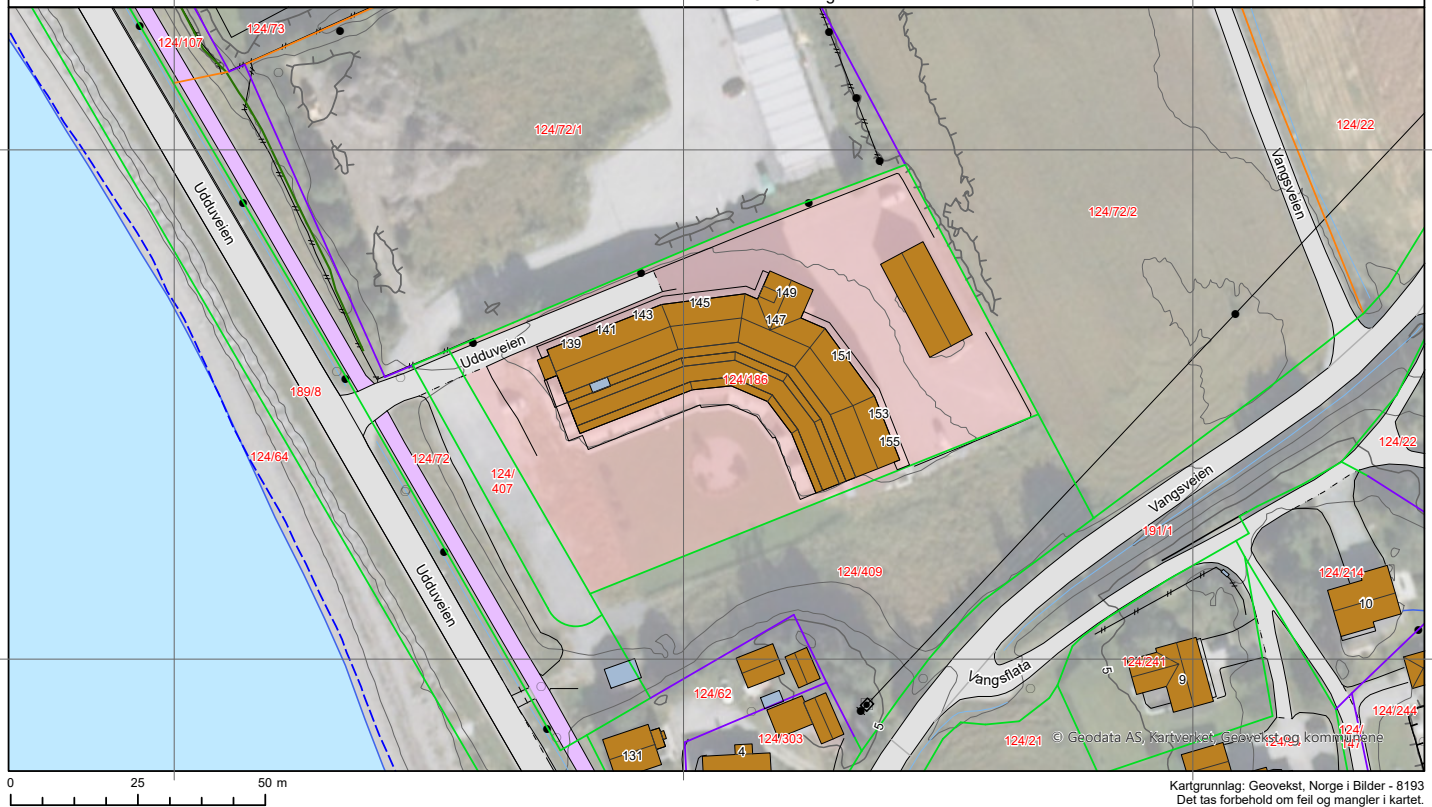
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/124/186/0/22

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



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

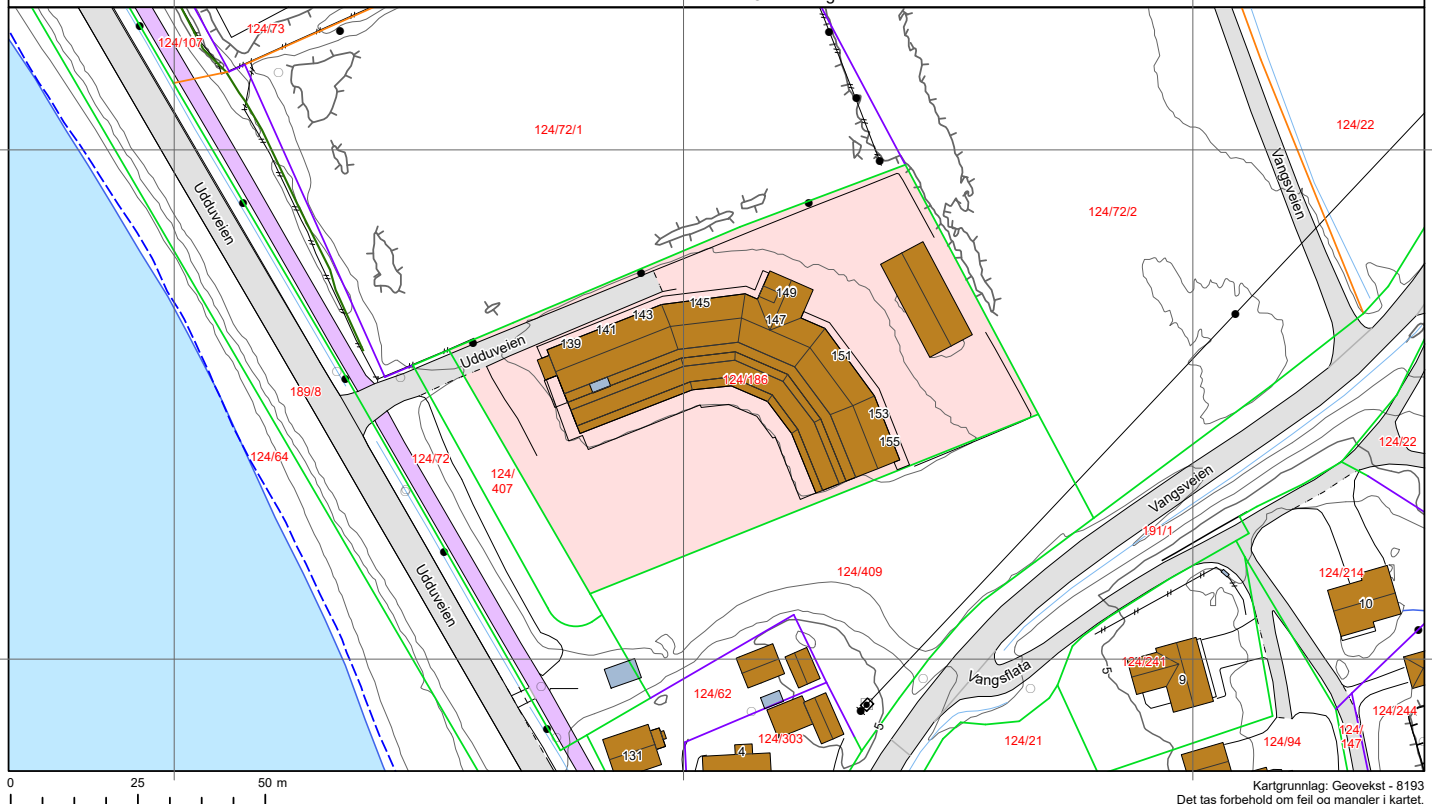
ambita

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/124/186/0/22

Eiendomsgrenser

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

N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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



Før tilrettelegging av byggegrunn trengs en detaljering av arealbruken som målestokken til over- og undergrunnen. Kommunen har ikke tilstrekkelig detaljerte planer for arealbruken i kommunen. Kommunen har derfor behov for å oppdatere og detaljere planene for arealbruken i kommunen. Kommunen har derfor behov for å oppdatere og detaljere planene for arealbruken i kommunen.

Erstatning og innløsning:
Hvis det har gått mer enn 4 år etter at ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom, i anskaffelsen er lagt ut til forfall som nevnt i PBL § 21, kan grunnneier kreve erstatning ved kjønn.

Tidligere planlægning:
- Kommuneplanens arealdel 1997-2008, Godkendt 12.11.1997.

industri og offentlige forål for de nærmeste 10-20 år. Utsedning av smittedene vurderes i et perspektiv der det sees 30 år fram i tid. Herunder anslås følgende arealbehov som utgangspunkt for planleggingen:

Tetstidsfondell-Forening:

Planlagt rydd: ca 20 dka.

Kommunen vil sælge på strømningsboliger for videregående av et levende kommunesenter i nærhet mulig avstander til handel, service og skoler. Utvidelser av Årnes boligfelt har vist seg som viktig med tanke på naturforvaltning, trafikk og økonomi samt akseptabilitet i forhold til landbruk. Utvidelsen utenfor selve kommunesenteret skal ikke i første felt ved Kvitthol, Leira og Sjøtveit.

Langsand (10 daa), Kvithyll (49 daa), Leira (26 daa), Sund: 7 boliger på 4 områder, Flyta: 6 boliger p områder

parkbælte i industriområde og beboelse vil længe være ønsket der. Det vurderes i være slutzetterskellig ledig industriareal innen delplanområdet i planteprioden.

Kulturminder i planen:
Regionens naturhistoriske fredede sten- / kulturminder er inddelt på plankartet.
Planområdet er generelt ikke undersøgt mhp. sande og andre kulturminder. Disse interesser vil
søges klarlagt ved høring af Fylkekommunen og Sametinget/Sæmedigle.

NATUR, MILJØ OG FRILUFTSLIV:
 Planen vektlegger å gi økte muligheter for friluftsliv.
 Vurdering og rapport om biologisk mangfold er lagt til grunn ved planlegging av kommunens planer.

RETNINGSLINJER
Disse retningslinjer er ikke juridisk bindende etter planen. Retningslinjene skal være retningsgivende.

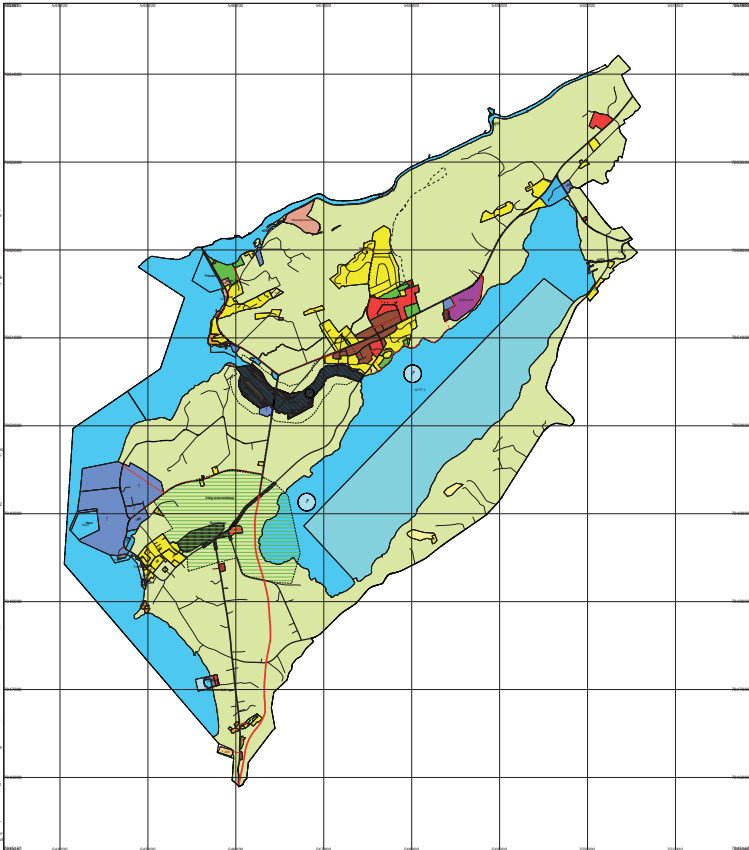
- Lite publikumsorientert virksomhet som lager og industri prioriteres lagt til industriselskaperne og

Riksveg 718:
Planen forutsetter at eksisterende riksvegstrase opprettholdes gjennom sentrum. Til tross for at tra

- Krydderier til riksveien fra Fosen Folkelagsskule.
- Gangbane fra Rikveien til busstoppet Åsly og bildekket til parkering Åsly skole idrettshallen.
- Arkivere og etablere gode forslag og rydding over riksveien. Herunder etablere trafikkulker kryssing for skoleveitrafikk fra skoleområde Åsly og for trafikk fra Åsset boligfeltet.

Virksomheden er ikke præget af en stærk struktur, men af en række små, selvstændige enheder, der er organiseret omkring de forskellige aktiviteter og projekter. De forskellige enheder er organiseret omkring de forskellige aktiviteter og projekter. De forskellige enheder er organiseret omkring de forskellige aktiviteter og projekter.

-Næringsmiddel mellom Filledøper og Kvitbjell boligfelt skal kun ha lettere virksomhet som ikke medfører problemer opp mot boligfeltet og frilandsdel i strandsonen

[illegible]



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

R245 GANG- OG SYKKELVEG RISSA SENTRUM – SKAUGA BRU

RISSA KOMMUNE

PLANID:

Vedtatt i kommunestyret sak 96/09 den 10.12.2009

1.0 Fellesbestemmelser

1.1 Avkjørselsforhold

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre. Innenfor de på planen viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over kjørebane på tilstøtende veg.

1.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealer skal tilsås og tilpasses omgivelsene. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart i størst mulig utstrekning. Dette utføres samtidig med veganlegget. Skjemmende lagring tillates ikke.

1.3 Geotekniske forhold

I prosjekteringen av nye tiltak skal geoteknisk rapport 413511-1 fra Multiconsult og NVEs kvikkleireveileder legges til grunn. For alle nye tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positiv forbedret både i anleggsfasen og permanent. I alle områder med påvist kvikkleire eller materialer med sprøbruddegenskaper skal det konsulteres med geoteknisk fagkyndig.

Det tillates ikke mellomlagring av gravemasser i områder hvor det er dokumentert sensitiv eller middels sensitiv leire. Evt. mellomlagring av masser skal godkjennes av geotekniker i de mest kritiske områdene.

2.0 Offentlige trafikkområder

2.1 Annen veggrunn

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, rekkverk og snølagring.

2.2 Gang- og sykkelveg

Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveger og skal være minimum 3 meter brede. Gang- og sykkelvegen skal legges i terreng slik at stabilitetsforholdene ikke forverres. Dersom gang-/sykkelvegen medfører forverring av stabiliteten på noen som helst måte, skal det utføres supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger av skråningen ned mot Straumen.

3.0 Spesialområder

3.1 Frisiktzone

I frisiktzone ved avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Vegetasjon i frisiktsonen skal vedlikeholdes og holdes lavere enn dette. Hensetting av kjøretøy, lagring med mer tillates ikke i frisiktsonen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Udduveien 149
7100 RISSA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind**Oppdragsnummer:****Telefon:** 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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