



aktiv.

Pallinveien 17, 7100 RISSA

**Sentrumsnær eiendom med stort
potensial i etablert boligområde |
Skap ditt drømmehjem**



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 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Lyft Utvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 207/207 kvm
Tomtstr.: 1091.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 190
Oppdragsnr.: 1710260017

Velkommen til Pallinveien 17!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Pallinveien 17 - En sjelden mulighet til å skape ditt eget hjem, tilpasset dine behov og preferanser. Boligen inneholder blant annet to romslige stuer, et stort kjøkken, fire soverom, badrom, terrasse og en uinnredet kjeller.

Pallinveien 17 ligger på et fantastisk, sentralt sted, hvor du får både naturskjønne omgivelser og nærhet til alle nødvendige fasiliteter. Fra Rissa kan man også enkelt komme seg til Trondheim ved kollektivtransport.

Verdt å merke seg:

- Renoveringsbehov
- Enebolig på 207 m²
- Stor tomt med gode solforhold
- Sentralt beliggende i Rissa
- Gang- og sykkelvei til alle nødvendige fasiliteter
- Fire soverom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Nabolagsprofil	37
Takstrapport	44
Energiattest	73
Byggetegninger	75
Reguleringsbestemmelser	80
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA totalt: 207 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm - Gang, trapperom, vaskerom og tre boder.

1. etasje

BRA-i: 95 kvm - Entre, gang/trapp, bad, stuer og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm - Gang/trapp, wc og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm - Terrasse.

2. etasje

3 kvm - Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 57m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1091.8 kvm

Beliggenhet

Pallinveien 17 i Rissa ligger på et fantastisk, sentralt sted, hvor du får både naturskjønne omgivelser og nærhet til alle nødvendige fasiliteter. Kommunesenteret i Rissa tilbyr videre blant annet restauranter, flere kafeer, butikker og bakeri. Det er også ny barne- og ungdomsskole som blir betegnet som et flott lærested for barna. Videre er det en helt ny videregående skole i Vanvikan og folkehøyskole i Rissa.

Fra Rissa kan man også enkelt komme seg til trønderhovedstaden Trondheim ved kollektivtransport. Fra kommunesenteret går det flere busser om dagen, samt hurtigbåt med avganger fra Hasselvika og Vanvikan.

Indre Fosen kommune, som resten av Fosen har også en meget variert natur som gir muligheter for et usedvanlig rikt friluftsliv innenfor korte avstander. Fra høyfjellsområdene i Skorven til fjæra ved fjorden er det et stort spenn i årstidsvariasjon, klima og frodighet. Her finnes fine utfartsterreng for langrenn. Det er mange gode fiskevann. Langs fjorden og ved en del av vatna finnes det flere fine badeplasser.

I Rissa har man også et område med en spennende fortid og historie. Dette gjelder da spesielt Reins Kloster. Området var også tidligere en utfartsåre for Sildefisket på høsten, noe som gjenspeiler seg i det historiske tettstedet Råkvåg. Et besøk til Råkvågs bryggerekke anbefales på det varmeste, spesielt på en varm sommerdag. Museet Kystens arv på Stadsbygd er også verdt en titt om man vil lære om hvordan livet i Rissa og Fosen var i tidligere tider

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joakim Dalum opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Del av tomten er allerede fradelt og bebygges med 4 rekkehus.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utarbeidet tilstandsrapport ifbm salg av eiendommen

Standard

Oppsummering fra takstmanns tilstandsrapport:

TG-0: 0 punkt

TG-1: 5 punkt

TG-2: 16 punkt

TG-3: 5 punkt

TG-IU: 1 punkt

Bygningsdeler med TG-IU er krypkjeller.

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 - DRENERING

OPPSUMMERING: Terrenget rundt boligen er relativt flatt, noe som gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Videre anmerkes det fuktige overflater på gulv mot grunn ved trappen for utvendig adkomst som kan skyldes inndriv ved trappa eller lokal svikt i dreneringen i området, noe som krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuksikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuksikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av kjelleren.

TG-2 er satt som følger av påviste forhold og ukjent alder på deler fra byggeåret med risiko for plutselig svikt.

ANBEFALTE TILTAK: Kjelleren vurderes og fungere slik den framstår i dag med åpne overflater i mur og god ventilasjon, Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales ytterligere undersøkelser med kamera eller lignende. Som forebyggende tiltak bør kjelleren holdes under jevnlig observasjon slik at en eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og behovet for tiltak vurderes forløpende. Med bakgrunn i alder på eldste deler og påviste avvik vil det ikke kunne utelukkes behov for snarlige tiltak, noe som vil medføre kostnader.

TG 2 - ROM UNDER TERRRENG

OPPSUMMERING: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) samt fukt på innvendige overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren vurderes likevel og fungere slik den framstår i dag med åpne overflater i mur for best mulig utlufting. TG- 2 grunnet påviste avvik

ANBEFALTE TILTAK: De påviste avvik gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak dersom en negativ utvikling skulle avdekkes.

TG 2 - BALKONG, TERRASSE, PLATTING:

OPPSUMMERING: Terrasser framstår uten symptomer på konstruksjonssvikt, men det anmerkes misfargede overflater og stedvis høyt fuktinnhold i synlig treverk, noe som på sikt kan føre til råteskader i konstruksjoner/rekkverk. Videre er rekkverk lavere en dagens krav på 100cm. Med bakgrunn i påviste avvik vil det være utvidet behov for vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes utvidet vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer. Ytterligere undersøkelser av skjult konstruksjon på hovedplanet anbefales.

TG 2 - YTTERVEGGER

OPPSUMMERING: Kledningen er stedvis misfarget, værslitt/soltørket og det er sprekker i treverket. Videre anmerkes bruk av museklosser i tre som vil gi redusert lufting av fasaden. Manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG-2 grunnet påviste forhold.

ANBEFALTE TILTAK: Musetetting anbefales skiftet til en type som ikke begrense utlufting. Videre må det påregnes vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatebehandling.

TG 2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

OPPSUMMERING: Det ble ikke påvist synlige skader, men det anmerkes stedvis fuktmekkerker på undersiden av taktroen som kan skyldes lekkasjer/inndriv ved spesielle værforhold eller være tidligere forhold, men årsak er ikke bekreftet av undertegnede. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men forholdet må allikevel jevnlig observeres inntil årsak er bekreftet. Videre anmerkes det stedvis malingsavskaling i himlinger som kan skyldes bakenforliggende fuktproblematikk, men dette kan ikke bekreftes uten destruktive åpninger av konstruksjonen, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det ble ikke påvist skadelige fuktverdier i ved bruk av fuktindikator på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at målinger kan endre seg utafra bakenforliggende forhold dersom det skulle være problematikk inne i konstruksjonen. TG-2 grunnet påviste forhold.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige.

TG 2 - RENNER OG NEDLØP

OPPSUMMERING: Takrenner framstå med malingsavskaling i overflater og har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med lekkasjer da skjøter og pakninger kan tørke ut og ikke lenger opprettholde god tetting. TG-2 grunnet påviste forhold og alder.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlig observasjoner og løpende vurderinger av tiltak anbefales. Ved framtidig utskiftning av taktekking bør renner skiftes samtidig.

TG 2 - TAKTEKKING

OPPSUMMERING: Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anmerkes at det med bakgrunn i alder på tekking og ukjent alder på undertak er risiko for kort gjenværende brukstid med behov for utskiftninger i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales en fullstendig kontroll av tekking og undertak dersom full forvisshet vedrørende tilstand ønskes. Videre anbefales jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at det med bakgrunn i alder vil være påregnelig med behov for tiltak som vil medføre kostander

TG 2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Det er foretatt en kontroll med nivelleringslaser i to tilfeldig valgte

rom per etasje i boligen hvor det med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre anmerkes det knirk.

Det er ikke uvanlig å oppleve knirk og skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 2 - KJØKKEN: OVERFLATER OG INNREDNING

OPPSUMMERING: Innredning opplyses oppgradert med nye fronter ca 1990. Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder, men det anmerkes brukslitasje som er forventbart med tanke på alder. TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre bruksslitasje som vil være påregnelig ut fra alder.

ANBEFALTE TILTAK: Tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til standard og funksjonalitet vil være avgjørende for valg av tiltak.

TG 2 - TOALETTROM

OPPSUMMERING: Det anmerkes svelleskader på innredningen, videre er det kun etablert naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Manglende tilluft vil redusere ventileringen ytterligere. TG-2 er satt grunnet påviste avvik og naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering, videre vil det være påregnelig med utskiftning av innredningen.

TG 2 - TRAPP

OPPSUMMERING: Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag. TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn.

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført

ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - VARMESENTRAL

OPPSUMMERING: Med bakgrunn i ukjent alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. TG-2 grunnet ukjent alder og servicehistorikk på anlegget. Det vil være risiko for kort gjenværende brukstid.

ANBEFALTE TILTAK: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG 2 - VARMTVANNSBEREDER

OPPSUMMERING: Berederen framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer/svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselig svikt.

ANBEFALTE TILTAK: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting.

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

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - VINDUER OG DØRER

OPPSUMMERING: Vinduer og dører eldre en 2010 framstår med høy slitasje og stedvis begynnende råte i utvendige overflater. Det anmerkes fuktmerker på innvendig overflater og stedvis punkterte vinduer. Videre anmerkes det at vinduer og dører har oppnådd en høy alder og det vil være påregnelig at flere vinduer er eller vil punktere i tiden som kommer. Det er også påregnelig med trekk og i ytterste konsekvens inndriv av vann da pakninger og tetting rundt vinduer grunnet alder er blitt porøse og vil ha redusert effekt. TG-3 er satt grunnet påvist slitasje og stedvis råte.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer

UTBEDRINGSKOSTNADER: Kr. 150 000 - 300 000,-.

TG 3 - UTSTYR PÅ TAK

OPPSUMMERING: Takvinkel over 27 grader , noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avsperrede områder. TG-3 grunnet manglende snøfangere etter dagens krav.

ANBEFALTE TILTAK: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

UTBEDRINGSKOSTNAD: Kr. 50 000 - 150 000,-.

TG 3 - ELEKTRISK

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

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Videre anmerkes det berøringsfare i sikringsskapet med risiko for personskader. TG-3 grunnet berøringsfare og risiko for personskade.

ANBEFALTE TILTAK: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Med bakgrunn i dette samt påvist berøringsfare vil det ikke kunne utelukkes skjulte feil på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. Prisestimat gjelder el-kontroll og tar ikke høyde for eventuelle, men forventbare kostander etter denne.

UTBEDRINGSKOSTNAD: Under kr. 10 000,-.

TG 3 - VÅTROM

OPPSUMMERING: Rommet opplyses oppgradert ca 2002, men omfanget av oppgraderingen er ikke kjent. Gulvet har delvis fall mot døren og det er etablert en sperrelist mot sluken som avgrenser denne for lakkasjevann og vannsøl utenfor dusjsonen, noe som medfører at vannsikkerheten på rommet ikke er ivaretatt da vannsøl/lekkasjevann ikke vil gå til sluk, men ut ved døren og det er påfølgende økt risiko for skader i nærliggende konstruksjoner. Badersomplater er ufagmessig montert og det er ikke etablert bunnlist under plater iht leverandørens leggeanvisning som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av plater og påfølgende skader. Videre er tettesjiktet ikke synlig for kontroll i sluket grunnet flislim og løsningen mellom gulv og baderomsplater er usikker med tanke på tetthet da det ikke er dokumentert oppbrett på tettesjiktet fra gulv og opp bak veggplater iht monteringsanvisning. Med bakgrunn i påviste avvik kan det ikke garanteres for rommets tetthet. Det ble ikke påvist fukt avvik på rommet på befaringsdagen.

Med bakgrunn i påviste avvik må rommet oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. TG-3 som følger av ufagmessig og udokumenterte løsninger samt fall påviste avvik med økt risiko for skader ved bruk av rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at det vil være risiko ved videre bruk av rommet med dusjkabinett med bakgrunn i påviste avvik med tanke på fallforhold og sperrelist.

UTBEDRINGSKOSTNADER: Kr. 150 000 - 300 000,-.

TG 3 : ØVRIG: VASKEJELLER M/DUSJ

OPPSUMMERING: Rommet framstår uten synlige skader, men det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som våtrom etter dagens krav og vil ikke tåle fuktbelastningen et våtrom etter dagens krav vil være utsatt for. Rommet framstår med malte overflater i mur og det er ikke etablert tettesjikt etter dagens krav. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for skader ved bruk av dusjen. TG-3 grunnet etablert dusj i romm uten tettesjikt og risiko for skader

ANBEFALTE TILTAK: Rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom , men vurderes allikevel og fungere inntil en oppgradering forutsatt at dusj mulighet fjernes og rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater. Tiltak vurderes fortløpende.

UTBEDRINGSKOSTNADER: Kr. 150 000 - 300 000,-.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP6315736

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.

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

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.

AVVIK

Det er blitt registrert følgende avvik fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste:

- Røykvarsler i kjeller mangler
- Takstige mangler

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

- Elektrisk.

- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 630 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Til kommunen betales:

Avløp: kr. 7 938,-

Eiendomsskatt: kr. 3 890,-

Branntilsyn, feiing kr. 630,-

Til Fosen Renovasjon IKS betales:

Renovasjon 140 l kr. 5 016,-

Kommunal andel renov. kr. 156,-

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen og være avhengig av bruk. Kommunale avgifter betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da betales Kr. 4 340,- hvert kvartal.

Eiendomsskatt

Kr 3 890 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da betales Kr. 972,5,- hvert kvartal.

Formuesverdi primærbolig

Kr 555 984 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 223 937 for år 2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 190 i Indre Fosen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg eller historikk fra brann/ feiervesen på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/124/190:

HEFTELSE

25.08.1959 - Dokumentnr: 104134 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2003 - Dokumentnr: 2853 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5054 Gnr:124 Bnr:371

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2007 - Dokumentnr: 413370 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5054 Gnr:124 Bnr:386

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

25.08.1959 - Dokumentnr: 104134 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:124 Bnr:11

Bestemmelse om veg

Overført fra gnr: 124 bnr: 88

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ifølge kommunen finnes det ikke byggegodkjente tegninger for eiendommen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk opp mot opprinnelig godkjent løsning. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser knyttet til dette. Konf. megler. Se for øvrig vedlagte infoskriv vedr. krav til ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger byggetilatelse for tilbygg til våningshus datert 18.09.1969.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike tiltak.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at tiltaket ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan Rissa sentrum, og eiendommen er regulert til blant annet bolig, med planID: 2013004 og ble vedtatt i kommunestyret: 09.09.2021. Reguleringskart med bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er planlagt oppført fire enheter på nabotomter med gnr/bnr 124/431, 124/432, 124/433 og 124/434. Kjøper må dermed påregne byggeaktivitet i området for en periode.

Adgang til utleie

Det er kun én bruksenhet i boligen.

Det er ingen kjente begrensninger vedr. utleie av boligen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 500 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. 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

26.01.2026























Pallinveien 17

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Pallinveien 17

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Pallinveien 17

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Pallinveien 17

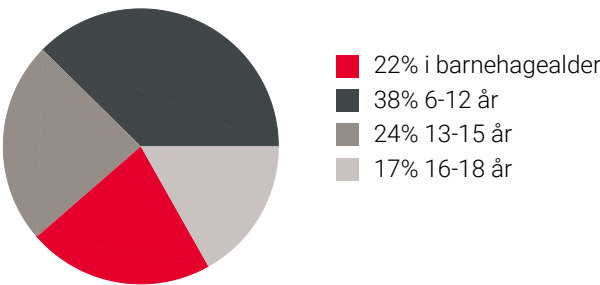
Offentlig transport

🚉 Rissa skystasjon	5 min 🚶
Linje 350, 452, 552	0.4 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 18 min 🚗

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
430 elever, 22 klasser	1.2 km
Johan Bojer vgs	19 min 🚗
Åfjord videregående skole	46 min 🚗
145 elever, 12 klasser	55.2 km

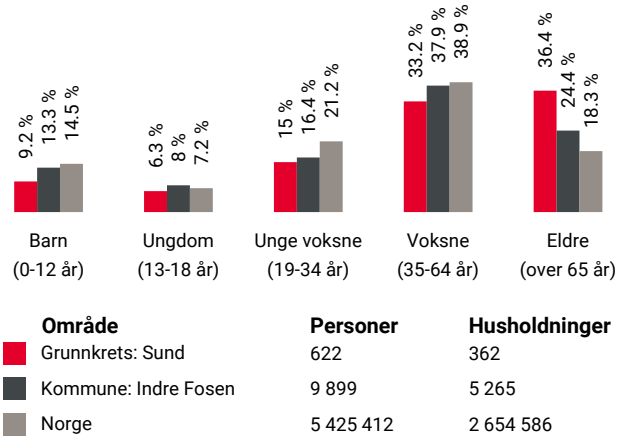
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)	10 min 🚶
25 barn	0.8 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	18 min 🚶
28 barn	1.5 km
Høgåsmyra barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
70 barn	1.9 km

Dagligvare

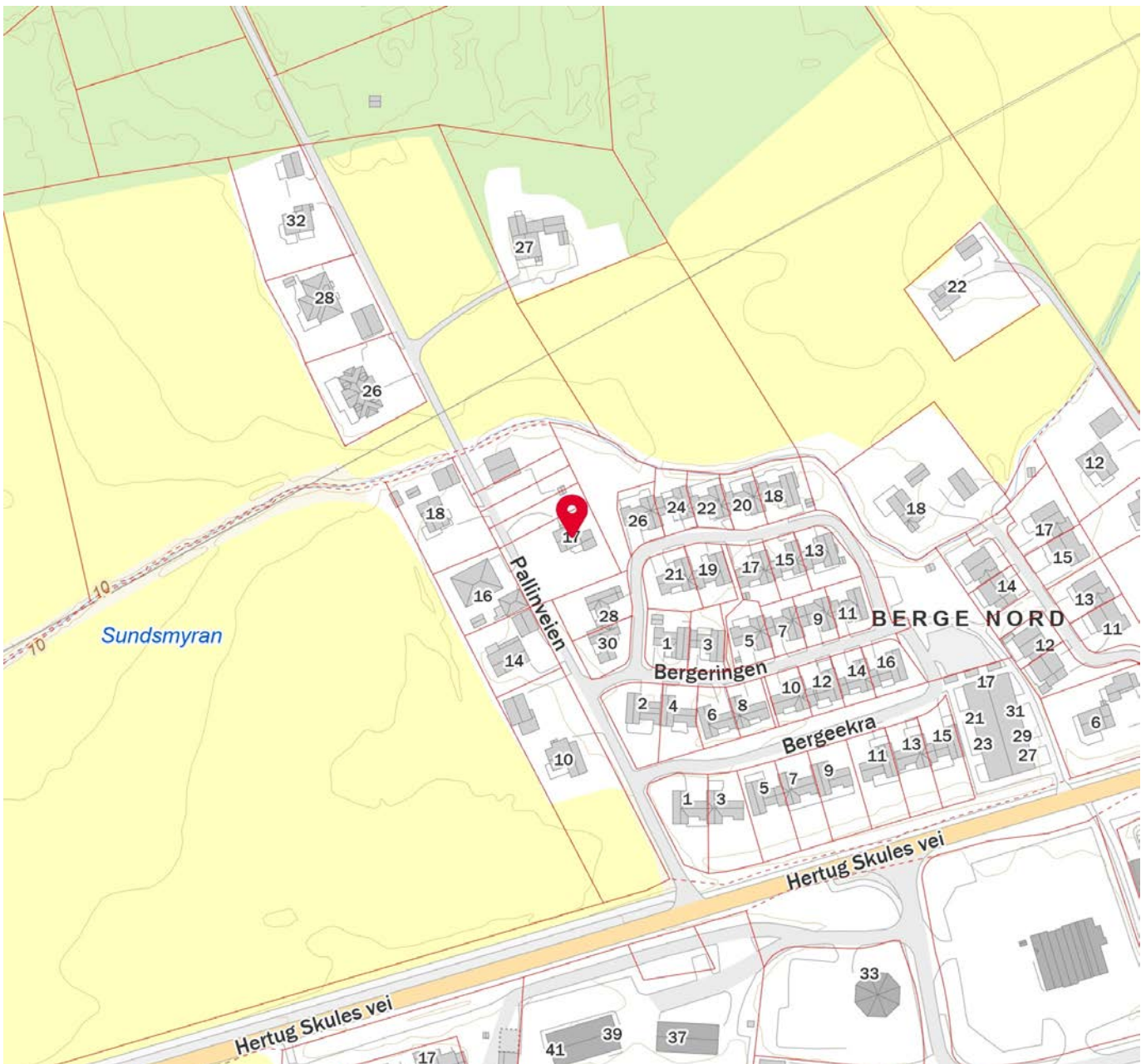
Coop Extra Rissa	9 min 🚶
Rema 1000 Rissa	10 min 🚶
PostNord	0.9 km

Sport

🏐 Rissahallen - basishall	14 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall	1.2 km
🏐 Åsly skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.3 km
🏊 SKY Fitness Rissa	5 min 🚗



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



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

Brynjar Balstad

Boligen

Pallinveien 17

7100 Rissa

5054-124/190/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Del av tomten er allerede fradelt og bebygges med 4 rekkehus.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utarbeidet tilstandsrapport ifbm salg av eiendommen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Pallinveien 17 7100 RISSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 207 m²

BRA-i: 207 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33484>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Eldre en 2010

Oppsummering

Vinduer og dører eldre en 2010 framstår med høy slitasje og stedvis begynnende råte i utvendige overflater. Det anmerkes fuktmerker på innvendig overflater og stedvis punkterte vinduer. Videre anmerkes det at vinduer og dører har oppnådd en høy alder og det vil være påregnelig at flere vinduer er eller vil punktere i tiden som kommer. Det er også påregnelig med trekk og i ytterste konsekvens inndriv av vann da pakninger og tetting rundt vinduer grunnet alder er blitt porøse og vil ha redusert effekt.

TG-3 er satt grunnet påvist slitasje og stedvis råte.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkel over 27 grader, noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avspærrede områder.

TG-3 grunnet manglende snøfangere etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Videre anmerkes det berøringsfare i sikringsskapet med risiko for personskade.

TG-3 grunnet berøringsfare og risiko for personskade.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Med bakgrunn i dette samt påvist berøringsfare vil det ikke kunne utelukkes skjulte feil på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Prisestimat gjelder el-kontroll og tar ikke høyde for eventuelle, men forventbare kostander etter denne.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet opplyses oppgradert ca 2002, men omfanget av oppgraderingen er ikke kjent. Gulvet har delvis fall mot døren og det er etablert en sperrelist mot sluken som avgrenser denne for lakkasjevann og vannsøl utenfor dusjsonen, noe som medfører at vannsikkerheten på rommet ikke er ivaretatt da vannsøl/lekkasjevann ikke vil gå til sluk, men ut ved døren og det er påfølgende økt risiko for skader i nærliggende konstruksjoner. Badersomplater er ufagmessig montert og det er ikke etablert bunnlist under plater iht leverandørens leggeanvisning som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av plater og påfølgende skader. Videre er tettesjiktet ikke synlig for kontroll i sluket grunnet flislim og løsningen mellom gulv og baderomsplater er usikker med tanke på tetthet da det ikke er dokumentert oppbrett på tettesjiktet fra gulv og opp bak veggplater iht monteringsanvisning. Med bakgrunn i påviste avvik kan det ikke garanteres for rommets tetthet. Det ble ikke påvist fukt avvik på rommet på befaringsdagen.

Med bakgrunn i påviste avvik må rommet oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

TG-3 som følger av ufagmessig og udokumenterte løsninger samt fall påviste avvik med økt risiko for skader ved bruk av rommet.

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at det vil være risiko ved videre bruk av rommet med dusjkabinett med bakgrunn i påviste avvik med tanke på fallforhold og sperrelist.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Vaskekjeller m/dusj

Oppsummering

Rommet framstår uten synlige skader, men det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som våtrom etter dagens krav og vil ikke tåle fuktbelastningen et våtrom etter dagens krav vil være utsatt for. Rommet framstår med malte overflater i mur og det er ikke etablert tettesjikt etter dagens krav. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for skader ved bruk av dusjen.

TG-3 grunnet etablert dusj i romm uten tettesjikt og risiko for skader.

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom, men vurderes allikevel og fungere inntil en oppgradering forutsatt at dusj mulighet fjernes og rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater. Tiltak vurderes fortløpende.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, noe som gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Videre anmerkes det fuktige overflater på gulv mot grunn ved trappen for utvendig adkomst som kan skyldes inndriv ved trappa eller lokal svikt i dreneringen i området, noe som krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av kjelleren.

TG-2 er satt som følger av påviste forhold og ukjent alder på deler fra byggeåret med risiko for plutselig svikt.

Anbefalte tiltak

Kjelleren vurderes og fungerer slik den framstår i dag med åpne overflater i mur og god ventilasjon, Dersom full forvisst vedrørende tilstand ønskes anbefales ytterligere undersøkelser med kamera eller lignende. Som forebyggende tiltak bør kjelleren holdes under jevnlig observasjon slik at en eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og behovet for tiltak vurderes fortløpende. Med bakgrunn i alder på eldste deler og påviste avvik vil det ikke kunne utelukkes behov for snarlige tiltak, noe som vil medføre kostnader.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) samt fukt på innvendige overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren vurderes likevel og fungerer slik den framstår i dag med åpne overflater i mur for best mulig utlufting.

TG- 2 grunnet påviste avvik

Anbefalte tiltak

De påviste avvik gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak dersom en negativ utvikling skulle avdekkes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser framstår uten symptomer på konstruksjonssvikt, men det anmerkes misfargede overflater og stedvis høyt fuktinnhold i synlig treverk, noe som på sikt kan føre til råteskader i konstruksjoner/rekkverk. Videre er rekkverk lavere en dagens krav på 100cm. Med bakgrunn i påviste avvik vil det være utvidet behov for vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utvidet vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer. Ytterligere undersøkelser av skjult konstruksjon på hovedplanet anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis misfarget, værslitt/soltørket og det er sprekker i treverket. Videre anmerkes bruk av museklosser i tre som vil gi redusert lufting av fasaden. Manglende/dårlig lufting bak kledningen.

Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG-2 grunnet påviste forhold

Anbefalte tiltak

Musetetting anbefales skiftet til en type som ikke begrense utlufting. Videre må det påregnes vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatebehandling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble ikke påvist synlige skader, men det anmerkes stedvis fuktmekkerker på undersiden av taktroen som kan skyldes lekkasjer/inndriv ved spesielle værforhold eller være tidligere forhold, men årsak er ikke bekreftet av undertegnede. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men forholdet må allikevel jevnlig observeres inntil årsak er bekreftet. Videre anmerkes det stedvis malingsavskaling i himlinger som kan skyldes bakenforliggende fuktproblematikk, men dette kan ikke bekreftes uten destruktive åpninger av konstruksjonen, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det ble ikke påvist skadelige fuktverdier i ved bruk av fuktindikator på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at målinger kan endre seg ut fra bakenforliggende forhold dersom det skulle være problematikk inne i konstruksjonen.

TG-2 grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner framstå med malingsavskaling i overflater og har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med lekkasjer da skjøter og pakninger kan tørke ut og ikke lenger opprettholde god tetting.

TG-2 grunnet påviste forhold og alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig observasjoner og løpende vurderinger av tiltak anbefales. Ved framtidig utskiftning av taktekking bør renner skiftes samtidig.

Taktekking

Oppsummering

Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anmerkes at det med bakgrunn i alder på tekking og ukjent alder på undertak er risiko for kort gjenværende brukstid med behov for utskiftninger i tiden som kommer

Anbefalte tiltak

Det anbefales en fullstendig kontroll av tekking og undertak dersom full forvisshet vedrørende tilstand ønskes. Videre anbefales jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at det med bakgrunn i alder vil være påregnelig med behov for tiltak som vil medføre kostander.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll med nivelleringslaser i to tilfeldig valgte rom per etasje i boligen hvor det med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre anmerkes det knirk

Det er ikke uvanlig å oppleve knirk og skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning opplyses oppgradert med nye fronter ca 1990. Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder, men det anmerkes brukslitasje som er forventbart med tanke på alder.

TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre brukslitasje som vil være påregnelig ut fra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til standard og funksjonalitet vil være avgjørende for valg av tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Det anmerkes svelleskader på innredningen, videre er det kun etablert naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Manglende tilluft vil redusere ventileringen ytterligere.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering, videre vil det være påregnelig med utskiftning av innredningen.

Trapp

Oppsummering

Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivarettatt.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i ukjent alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

TG-2 grunnet ukjent alder og servicehistorikk på anlegget. Det vil være risiko for kort gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer/svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselig svikt

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

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

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Tilbygget med stue har en konstruksjon som muliggjør kryprom under, denne er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er ikke kontrollert av undertegnede.

TG-IU grunnet manglende påvisning av adkomst til krypkjelleren. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas en inspeksjon av arealet og tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2025

Rapportdato
10.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: LYFT UTVIKLING AS S833862332 (representert ved Brynjar Balstad) Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joachim Helseth Dalum Telefon: 95842952
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: jd@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

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 endringer i målinger.

Informasjon om boligen

Adresse: Pallinveien 17, 7100 Rissa

Kommunenr:	5054	Gårdsnr:	124	Bruksnr:	190	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1960 - Omtrentlig byggeår basert på at eiendommen ble etablert i matrikkelen i 1959					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	95	95	0	0	15
2. etasje	49	49	0	0	3
Totalt m²	207	207	0	0	18

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	57	49	8
Totalt m²	57	49	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	27	36	Gang, trapperom, vaskerom	3 boder
1. etasje	95	95	0	Entre, gang/trapp, bad, stuer, kjøkken	
2. etasje	49	49	0	Gang/trapp, wc, 4 soverom	
Totalt m²	207	171	36		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering med unntak av sørside (fra byggeår) opplyses og være fra 2010. Drenering rundt tilbygg med peisestue fra 2020	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, noe som gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Videre anmerkes det fuktige overflater på gulv mot grunn ved trappen for utvendig adkomst som kan skyldes inn driv ved trappa eller lokal svikt i dreneringen i området, noe som krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte. Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av kjelleren. TG-2 er satt som følger av påviste forhold og ukjent alder på deler fra byggeåret med risiko for plutselig svikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjelleren vurderes og fungerer slik den framstår i dag med åpne overflater i mur og god ventilasjon, Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales ytterligere undersøkelser med kamera eller lignende. Som forebyggende tiltak bør kjelleren holdes under jevnlig observasjon slik at en eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og behovet for tiltak vurderes forløpende. Med bakgrunn i alder på eldste deler og påviste avvik vil det ikke kunne utelukkes behov for snarlige tiltak, noe som vil medføre kostnader.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
TG-IU	
Tilbygget med stue har en konstruksjon som muliggjør kryprom under, denne er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er ikke kontrollert av undertegnede. TG-IU grunnet manglende påvisning av adkomst til krypkjelleren. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas en inspeksjon av arealet og tiltak vurderes deretter.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) samt fukt på innvendige overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren vurderes likeveilt og fungerer slik den framstår i dag med åpne overflater i mur for best mulig utlufting. TG- 2 grunnet påviste avvik	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De påviste avvik gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak dersom en negativ utvikling skulle avdekkes.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med utgang fra gangen på loftet og en terrasse med adkomst via stue på hovedplanet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrasser framstår uten symptomer på konstruksjonssvikt, men det anmerkes misfargede overflater og stedvis høyt fuktinnhold i synlig treverk, noe som på sikt kan føre til råteskader i konstruksjoner/rekkverk. Videre er rekkverk lavere en dagens krav på 100cm. Med bakgrunn i påviste avvik vil det være utvidet behov for vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utvidet vedlikehold/utskiftninger i tiden som kommer. Ytterligere undersøkelser av skjult konstruksjon på hovedplanet anbefales.	

6.6 Vinduer og dører: 2010 og nyere

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble påvist vinduer fra 2010 og 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører i yttervegg fra 2010 og nyere framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre en 2010

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er sporadisk utskiftet. Enkelte vinduer er stemplet 1980.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-3	
Vinduer og dører eldre en 2010 framstår med høy slitasje og stedvis begynnende råte i utvendige overflater. Det anmerkes fuktmerker på innvendig overflater og stedvis punkterte vinduer. Videre anmerkes det at vinduer og dører har oppnådd en høy alder og det vil være påregnelig at flere vinduer er eller vil punktere i tiden som kommer. Det er også påregnelig med trekk og i ytterste konsekvens inndriv av vann da pakninger og tetting rundt vinduer grunnet alder er blitt porøse og vil ha redusert effekt.	
TG-3 er satt grunnet påvist slitasje og stedvis råte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
-------------	--------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av fasade opplyses oppgradert i 2008, omfanget er ukjent	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Kledningen er stedvis missfarget, værslitt/soltørket og det er sprekker i treverket. Videre anmerkes bruk av museklosser i tre som vil gi redusert lufting av fasaden. Manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG-2 grunnet påviste forhold	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Musetetting anbefales skiftet til en type som ikke begrense utlufting. Videre må det påregnes vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatebehandling.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå himlingsflater. Det er adkomst til møne loft via luke med stige i gangen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det ble ikke påvist synlige skader, men det anmerkes stedvis fuktmekkerker på undersiden av taktroen som kan skyldes lekkasjer/inndriv ved spesielle værforhold eller være tidligere forhold, men årsak er ikke bekreftet av undertegnede. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men forholdet må allikevel jevnlig observeres inntil årsak er bekreftet. Videre anmerkes det stedvis malingsavskaling i himlinger som kan skyldes bakenforliggende fuktproblematikk, men dette kan ikke bekreftes uten destruktive åpninger av konstruksjonen, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det ble ikke påvist skadelige fuktverdier i ved bruk av fuktindikator på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at målinger kan endre seg utafra bakenforliggende forhold dersom det skulle være problematikk inne i konstruksjonen.

TG-2 grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner framstå med malingsavskaling i overflater og har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med lekkasjer da skjøter og pakninger kan tørke ut og ikke lenger opprettholde god tetting.

TG-2 grunnet påviste forhold og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig observasjoner og løpende vurderinger av tiltak anbefales. Ved framtidig utskiftning av takteking bør renner skiftes samtidig.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Konstruksjonen er inspisert visuelt fra bakken da det ikke var etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Ved visuell inspeksjon fra bakken avdekkes ingen synlig skader eller symptom på svikt.

6.12 Takteking

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

DET opplyses at takstein er skiftet i 1988. Det foreligger ikke opplysninger om undertaket ble skifte samtidig.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anmerkes at det med bakgrunn i alder på tekking og ukjent alder på undertak er risiko for kort gjenværende brukstid med behov for utskiftninger i tiden som kommer

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en fullstendig kontroll av tekking og undertak dersom full forvisshet vedrørende tilstand ønskes. Videre anbefales jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at det med bakgrunn i alder vil være påregnelig med behov for tiltak som vil medføre kostander.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkel over 27 grader , noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avspærrede områder.	
TG-3 grunnet manglende snøfangere etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er foretatt en kontroll med nivelleringslaser i to tilfeldig valgte rom per etasje i boligen hvor det med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre anmerkes det knirk	
Det er ikke uvanlig å oppleve knirk og skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.	
TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det foreligger dokumentasjon på gjennomført tilsyn i 2022 hvor det ikke var anmerkninger på pipa utover manglende takstige (eget pkt i rapporten) Pipa vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning opplyses oppgradert med nye fronter ca 1990. Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder, men det anmerkes brukslitasje som er forventbart med tanke på alder.

TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre brukslitasje som vil være påregnelig utafra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til standard og funksjonalitet vil være avgjørende for valg av tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt tegninger fra kommunens arkiver og dagens planløsning er følgelig ikke vurdert opp i mot disse.

For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det anmerkes svelleskader på innredningen, videre er det kun etablert naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Manglende tilluft vil redusere ventileringen ytterligere. TG-2 er satt grunnet påviste avvik og naturlig avtrekk selv om dette var ne godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering, videre vil det være påregnelig med utskiftning av innredningen.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag. TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivarettatt. Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at sikringsskapet ble oppgradert ca 2002 arbeidet ble utført av tidligere eier og det foreligger ikke dokumentasjon	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Videre anmerkes det berøringsfare i sikringsskapet med risiko for personskade.

TG-3 grunnet berøringsfare og risiko for personskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Med bakgrunn i dette samt påvist berøringsfare vil det ikke kunne utelukkes skjulte feil på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Prisestimat gjelder el-kontroll og tar ikke høyde for eventuelle, men forventbare kostander etter denne.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget har ukjent alder.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i ukjent alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. TG-2 grunnet ukjent alder og servicehistorikk på anlegget. Det vil være risiko for kort gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1982	
Størrelse	
ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer/svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
TG-2 grunnet alder og risiko for plutselig svikt	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon	
Oppsummering av ventilasjon		TG-2
Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.		
TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert		

6.26 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet opplyses oppgradert ca 2002, men omfanget av oppgraderingen er ikke kjent. Gulvet har delvis fall mot døren og det er etablert en sperrelist mot sluken som avgrenser denne for lekkasjevann og vannsøl utenfor dusjsonen, noe som medfører at vannsikkerheten på rommet ikke er ivarettatt da vannsøl/lekkasjevann ikke vil gå til sluk, men ut ved døren og det er påfølgende økt risiko for skader i nærliggende konstruksjoner. Badersoniplater er ufagmessig montert og det er ikke etablert bunnlist under plater iht leverandørens leggearvisning som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av plater og påfølgende skader. Videre er tettesjiktet ikke synlig for kontroll i sluket grunnet flislim og løsningen mellom gulv og baderomsplater er usikker med tanke på tetthet da det ikke er dokumentert oppbrett på tettesjiktet fra gulv og opp bak veggplater iht monteringsanvisning. Med bakgrunn i påviste avvik kan det ikke garanteres for rommets tetthet. Det ble ikke påvist fukt avvik på rommet på befaringsdagen. Med bakgrunn i påviste avvik må rommet oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. TG-3 som følger av ufagmessig og udokumenterte løsninger samt fall påviste avvik med økt risiko for skader ved bruk av rommet.	
Anbefalte tiltak	
Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at det vil være risiko ved videre bruk av rommet med dusjkabinett med bakgrunn i påviste avvik med tanke på fallforhold og sperrelist.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Vaskekjeller m/dusj

Beskrivelse

Det er etablert en vaskekjeller med dusjløsning i kjelleren. Rommet har malte overflater i mur og er ikke oppbygd som et våtrom etter dagens krav til vannsikkerhet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Rommet framstår uten synlige skader, men det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som våtrom etter dagens krav og vil ikke tåle fuktbelastningen et våtrom etter dagens krav vil være utsatt for. Rommet framstår med malte overflater i mur og det er ikke etablert tettesjikt etter dagens krav. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for skader ved bruk av dusjen.

TG-3 grunnet etablert dusj i romm uten tettesjikt og risiko for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom, men vurderes allikevel og fungere inntil en oppgradering forutsatt at dusj mulighet fjernes og rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater. Tiltak vurderes fortløpende.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

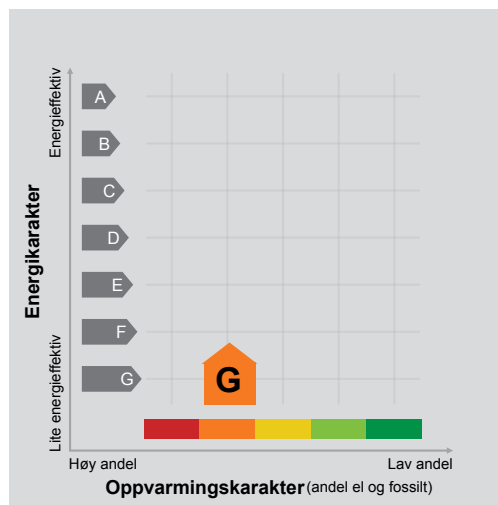
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Pallinveien 17
Postnummer	7100
Sted	RISSA
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183531654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144354
Dato	07.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

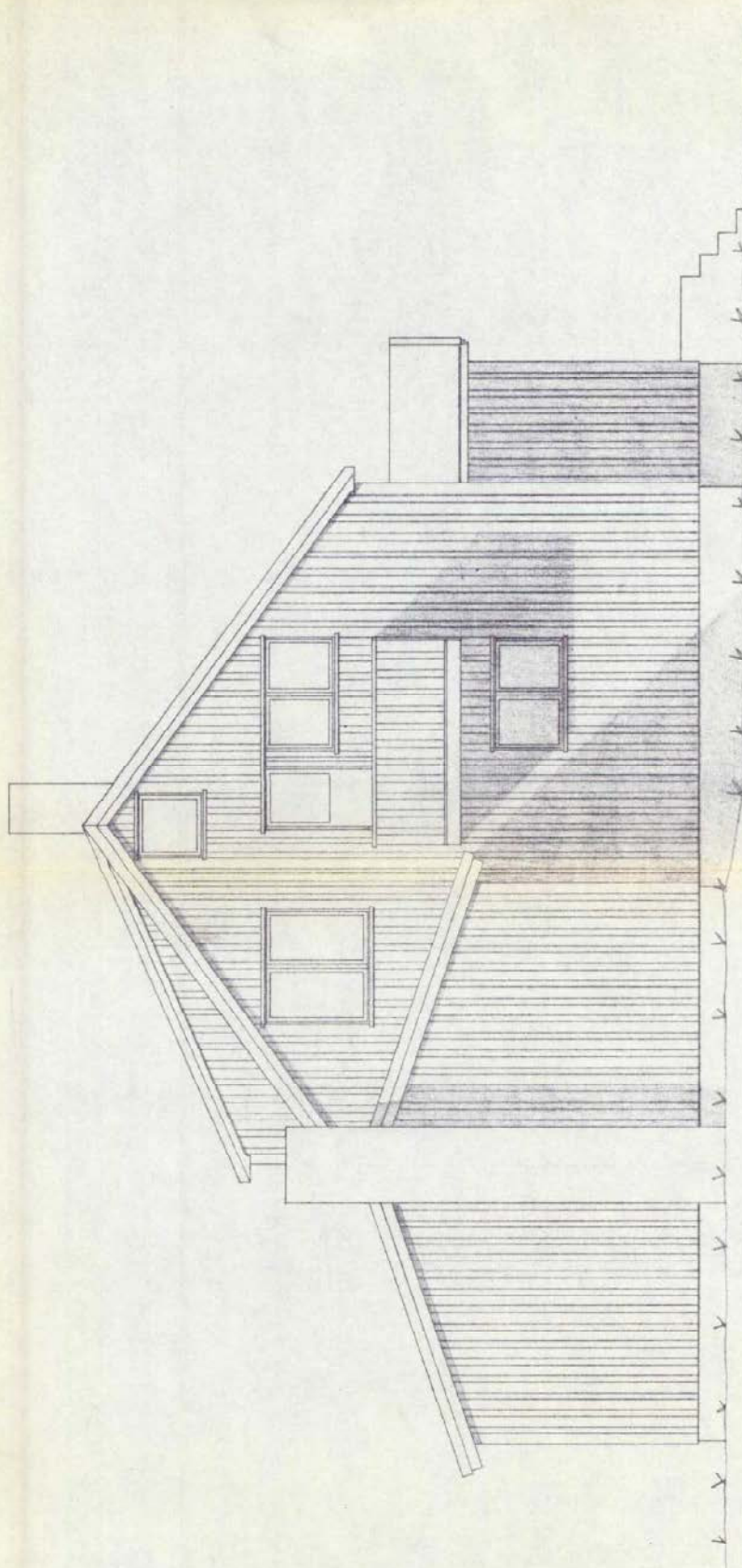
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 207
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

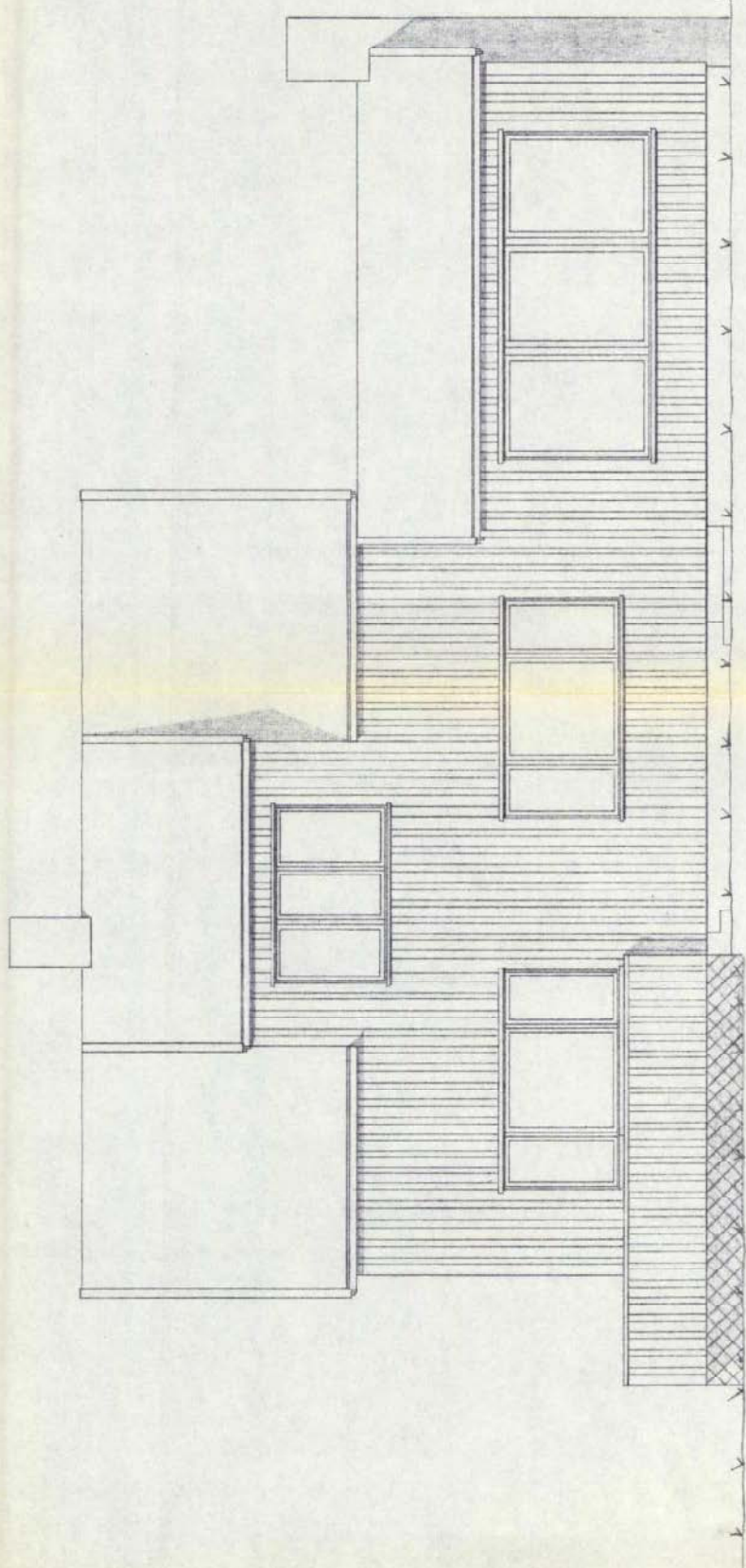
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





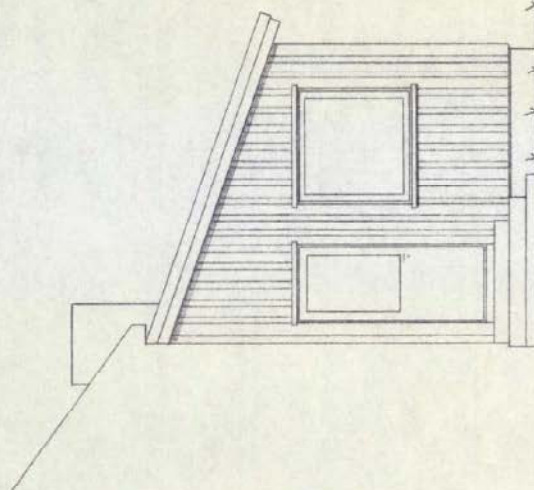
FASADE ØST

Tilbygg (Pelsesdve)	MÅLESTOKK	
	1:50	
Paul Pallin	6/3-69	W.B.

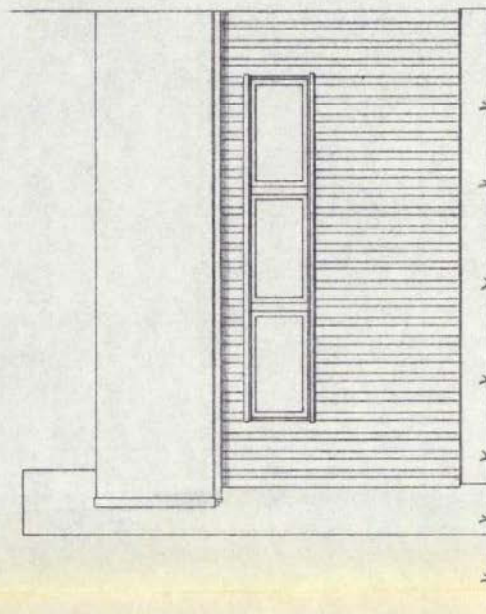


FASADE SYD

Tilbygg (Peisestue)	MALESTOKK
Paul Pallin	1:50
	6/3-69 W.B.



FASADE VEST



FASADE NORD

Tilbygg (Peiseslue)	MALESTOKK
Poul Pallin	1:50
	6/3-69 U.B.

Arbeidssted Rissa	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art Tilbygg	Innlevert 18/9-69	
Bygningens art Våningshus		
Byggherre Paul M. Pallin		
Byggemelder - " -		
Ansvarshavende Lars Kimo, Rissa		

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Byggetillatelsen gjelder:

Oppmålingsvesenet er varslet for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle:

- A. Byggningskontrollen for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt, (gravnings-/sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent),
- B. Byggningskontrollen for besiktigelse av grunn før støpning tar til,
- C. Oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenhet

Byggningskontrollen for kontroll av:

- 1. fundamenter, grunnmur (før videre byggearbeid fortsettes), isolasjon og drenering,
- 2. kult og flis over drenering, og kult i kjeller,
- 3. etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner,
- 4. isolasjon i gulv, vegger og tak,
- 5. gulv og vegger i bad, dusjrom og w.c.-rom (isolasjon, støp m.v.),
- 6. dytt av dører og vinduer,
- 7. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon,
- 8. puss- og innredningsarbeider. (Puss- og innredningsarbeider i mur- og betonghus må ikke påbegynnes før tilatelse er gitt.)

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbert byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av byggningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

bygn.sjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 1 år.

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Områderegulering Rissa sentrum

PlanID 2013004
Saksnummer PS 041/2021

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankart datert 16.05.2022.

Retningslinjer er markert med kursiv skrift. Disse er ikke juridisk bindende, men utfyllende og beskrivende.

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å styrke Rissa som et aktivt og kraftfullt kommunesenter for bosetting, næring, handel og opplevelser. Planen legger til rette for en variert boligbebyggelse, differensierte næringsområder og offentlig utbygging.

Det er lagt stor vekt på å fremheve stedegne kvaliteter, spesielt gjennom sammenhengende grøntområder, parker og aktivitetsområder, samt gjennom å vektlegge hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og en estetisk utforming av omgivelsene.

1.1 Planens formål

Formål	Benevnelse og SOSI – kode
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	B: 1110
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS: 1111
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1 – BKS5: 1112
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB: 1113
Sentrumsformål	BS1 – BS3: 1130
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP1 – BOP7: 1160

Formål	Benevnelse og SOSI – kode
Idrettsanlegg	BIA1 – BIA4: 1400
Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB1 – BAB2: 1500
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS: 1588
Uthus/naust/badehus	BUN: 1589
Uteoppholdsareal	BUT: 1600
Kombinert formål	
... Bolig/forretning	BKB4 – BKB5: 1801
... Forretning/kontor/tjenesteyting	BKB3: 1813
... Næring/tjenesteyting	BKB2: 1824
... Bolig og offentlig/privat tjenesteyting	BKB1: 1900
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	o_SKV: 2011
Fortau	o_SF: 2012
Torg	o_ST: 2013
Gang-/sykkelveg	o_SGS1 – SGS4: 2015
Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG: 2016
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG: 2019
Landingsplass for helikopter o.a.	o_SLH: 2034
Parkering	o_SPA1 – o_SPA6, o_SPA8 – o_SPA12: 2080
Grønnstruktur	
Turveg	GT1 – GT6: 3031
Friområde	GF1 – GF7: 3040
Park	GP: 3050
Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L: 5110
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V: 6001
Akvakultur i sjø og vassdrag	VAV: 6410
Hensynssoner	
Frisiktsoner	H140: Sikringssone a, kode 140
Faresone mot ras- og skredfare	H310_1: Faresone
Faresone flomfare	H320: Faresone
Faresone høyspentanlegg	H370: Faresone a, kode 370
Hensynssone bevaring kulturmiljø	H570_1 – H570_2: Hensynssone c, kode 570
Hensynssone bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_2: Hensynssone c, kode 560
Båndleggingssone etter lov om naturvern	Båndleggingssone d, kode 720

1.2 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

Alle tidligere reguleringsplaner, eller deler av reguleringsplaner, innenfor planens grenser skal oppheves, bortsett fra reguleringsplan for seilsporianlegg Nedre Fallet, planid. 50542020005.

1.3 Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene 3.1.1:

- Malena-aunet: Risikovurdering av faresoner (415816-RIG-NOT-002). Multiconsult, 17.03.2014.
- Malena-aunet, Rissa: Geotekniske vurderinger knyttet til overordnet utbyggingsplan (415816-1-RIG-NOT-003). Multiconsult, 17.01.2017.
- Områderegulering Rissa sentrum: Innledende grunnundersøkelser geoteknikk – datarapport (417543-RIG-RAP-001). Multiconsult, 21.12.2017.
- Områderegulering Rissa sentrum: Geoteknisk vurdering delområder 4, 6 og 9 i Rissa sentrum (417543-RIG-NOT-003). Multiconsult, 07.06.2018.
- Områderegulering Rissa sentrum: Beregnings- og vurderingsrapport, delområder 1, 2, 3, 7 og 8 (417543-RIG-RAP-003 rev.02). Multiconsult, 08.08.2019.

2 Krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes:

- Felt B
- Felt BKS2, BKS3
- Felt BS1, BS2, BS3
- Felt BIA3
- Felt BSS, BUN
- Felt BKB2

Krav om detaljregulering gjelder ikke for:

- Fradeling av delområder som skal reguleres før tiltak igangsettes
- Mindre tiltak på bebygd eiendom (garasje, uthus m.m.)
- Andre tiltak etter kommunens skjønn

3 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Geotekniske vurderinger

Det skal utføres geotekniske vurderinger for alle områder innenfor planen. Vurderingene skal gjøres på grunnlag av konklusjoner i dokumentene nevnt i punkt 1.3. Hvis dokumentene ikke er tilstrekkelig dekkende, må det gjøres selvstendige vurderinger. Nødvendigheten av geoteknisk fagkyndig kompetanse må vurderes for hvert enkelt tiltak.

Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.

3.1.2 Overvann/flom

All utbygging skal vurdere mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017. Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)

Av hensyn til biologisk mangfold skal det langs Årnsetbekken etableres en grønn kantsone på minimum 6 meter på hver side av bekken.

Av hensyn til flomfare skal Årnsetbekken holdes åpen og ikke legges i rør (lukkes).

3.1.3 Situasjons- og utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan og utomhusplan i angitt målestokk (1:200/1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal.

Det må lages en utomhusplan for all grønnstruktur.

3.1.4 Krav til anleggsfasen

I anleggsfasen må det være fokus på sikker drift, både med tanke på trafiksikkerhet, og av maskiner/kjøretøy for å unngå akutt forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det foreligge riggplan. Riggplanen må inneholde plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

Av hensyn til spredning av planteskadegjørere og floghavre må Mattilsynet kontaktes før igangsetting, for informasjon om status for ulike skadegjørere, samt vilkår og eventuelt iverksetting av tiltak.

3.1.5 Vann og avløp

Bebyggelsen kreves tilknyttet renovasjonsløsning, offentlig godkjent vannverk og kommunal avløpsløsning, samt kommunal veg. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan før byggetillatelse kan gis.

3.2 Før detaljregulering

3.2.1 Boligområde B

I detaljreguleringen skal plassering av turveg GT5 detaljprosjekteres.

Turstien GT5 gjennom Årnset sør skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Eventuell påvirkning på naturmangfoldet og mulighet for avbøtende tiltak må vurderes for området som helhet i detaljreguleringen.

3.2.2 Felt BKS2, BKS3

Innenfor følgende områder angitt som konsentrert småhusbebyggelse: BKS2, og BKS3, må det utarbeides detaljreguleringsplan. Deler av områdene kan detaljreguleres hver for seg.

3.2.3 Felt BS1, BS2, BS3

Innenfor alle områder angitt som sentrumsformål – områdene BS1, BS2 og BS3, må det utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak kan igangsettes. Deler av områdene kan detaljreguleres hver for seg.

Før ferdigattest kan gis, skal fortauet evt. gang-/sykkelvegen langs Fv. 718 eller Rådhusveien som berører omsøkte tiltak være ferdig opparbeidet.

3.2.4 Felt BIA3

Innenfor området angitt som BIA3 – idrettshall skal det legges til rette for etablering av ny kunstgresshall (11er-hall).

På området må det utformes en detaljreguleringsplan som undersøker virkningene en fremtidig hall vil få på omkringliggende bebyggelse, samt på friområdet GF1 og GF2. Det må utformes sol/skyggediagram som viser solforhold på forskjellige tider av døgnet, på forskjellige deler av året.

En fremtidig detaljreguleringsplan må utrede mulighetene for å etablere grønt tak på idrettshallen.

Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis, skal gang-/sykkelveg o_SGS3 være ferdig opparbeidet. Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis må parkeringsplassen SPA3 etableres.

3.2.5 Felt BBS, BUN

Innenfor områdene angitt til BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus skal det utformes en detaljreguleringsplan. Plassering, antall og utforming av bygninger og brygger skal løses i detaljplanen. Geotekniske forhold samt påvirkning på Botn og naturverdier under vann må vurderes av fagkyndige.

Før etablering av BBS - flytebrygger og BUN - uthus/naust/badehus kan tillates, skal sti GT3 langs Botn være ferdig prosjektert. Sti skal være ferdig bygd på eiendommen før flytebrygge og/eller naust skal etableres.

Bygninger/brygger må ikke begrense allmennhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.

3.2.6 Felt BKB2

Innenfor området angitt som BKB2 kombinert formål næring/tjenesteyting skal det utarbeides en detaljregulering.

Det er ikke tillatt med virksomhet som forurensar eller på annen måte sjenerer naboene eller det offentlige miljø. Lasting og lossing av varer skal skje på egen grunn.

3.3 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering

3.3.1 Før søknad

Idrettsanlegg BIA2/BIA3

Det må lages en felles utomhusplan for BIA2 og BIA3. For å sikre hensiktsmessig utforming av friområdene GF1 og GF2, må disse detaljprosjekteres før søknad kan behandles på BIA2/BIA3

Parkering SPA4

Før opparbeidelse av SPA4 starter skal skatebanen og volleyballbanen reetableres.

3.3.2 Før ferdigattest

Omkringliggende infrastruktur med tilhørende gangsystem skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder nettstasjon og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ferdigattest kan gis for bygningstiltak.

Grønnstruktur skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Parkeringsplasser skal til enhver tid være oppmerket. Alle parkeringsplasser skal være merket opp før ferdigattest kan gis

Idrettsanlegg BIA1

Før ferdigattest for tiltak på område BIA1 kan gis, skal gang-/sykkelveg o_SGS2 være ferdig opparbeidet.

Idrettsanlegg BIA2

Før ferdigattest for tiltak på område BIA2 kan gis må parkeringsplassen SPA3 etableres.

Friområde GF1/GF2

Før ferdigattest for tiltak på område GF1/GF2 kan gis, skal gang-/sykkelveg o_SVG4 være ferdig opparbeidet.

Parkering SPA1 – SPA6, SPA8 – SPA12

Parkeringsplasser skal til enhver tid være oppmerket. Alle parkeringsplasser skal være oppmerket før ferdigattest kan gis.

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

4.1.1 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)

Bygninger skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Sammenhengene i landskapet må bevares.

Det skal i byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering på bygg og utendørsanlegg.

Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid.

Fasade på bygninger kan ikke ha ensformig uttrykk i lengde lengre enn 25 meter. Fasader som er lengre enn 25 meter må brytes opp med knekkpunkt og/eller endret materialbruk.

Sykkelparkering skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

Ved beplantning skal det i størst mulig grad benyttes lokale stedegne sorter, det skal under ingen omstendighet benyttes arter som er svartelistet, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

Nye tiltak må tilpasses kulturminnene i Strømmen kulturmiljø, Villa Arneberg og Rissa rådhus slik at verdien ikke blir redusert.

Grønnstruktur/grøntanlegg i nærheten av Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

Mulighet for etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Retningslinjer

Bygninger innenfor planområdet skal fortrinnsvis oppføres i kun gjenvinnbare materialer.

4.1.2 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn (§ 12-7 nr. 4)

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

4.1.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Vedrørende støy skal rundskriv T-1442/2016 tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen skal gjøres gjeldende for planen.

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

4.1.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig med plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

4.1.5 Situasjons- og utomhusplan (§ 12-7 nr. 1)

Så langt det er formålstjenlig skal situasjons- eller utomhusplanen vise/redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg.
- Atkomst, naturlige ledelinjer
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger).
- Parkering for bil og sykkel. HC-parkering
- Hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.
- Løsning for vare-/avfallshåndtering.
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- Beplantning
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- Plan for miljøvennlig materialbruk (kan vi kreve det her?)
- Løsning for håndtering av overvann.
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom.
- Forhold knyttet til estetikk/folkehelse/miljø
- Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

Situasjons-/utomhusplanen skal være kotesatt i målestokk 1:500 evt. 1:200 over det området som skal bygges ut.

4.1.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot fv. 718 samt mot Årnsetveien er 15 meter fra midtlinje på kjørevegen.

Byggegrense mot kommunale hovedveger er 10 meter fra midtlinje på kjørevegen

Byggegrense mot sjø er 15 meter. Ved Nedre Fallet er egne byggegrenser mot sjø angitt i kartet. Mellom Nedre Fallet og gbnr 123/1 ligger byggegrense i formålsgrensen mot sjøen.

4.1.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass. For konsentrert småhusbebyggelse samt blokkbebyggelse skal det i tillegg opparbeides minimum 30 m² egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal boligformål.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Der hvor det skal etableres areal for barn skal disse være store nok, egnet for lek og opphold for ulike årstider. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Til grunn for krav om fysisk utforming, samt minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk, vises til Rundskriv T-2/08; Om barn og planlegging.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse og benk. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten flyttes inn (jfr. plan - og bygningsloven § 67 a)

Retningslinjer

Barn og unges nærmiljø:

- a) *Nærlekeplass skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter*
- b) *Områdelekeplass skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter*
- c) *Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer*

Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.

Energi – krav til tilrettelegging for vannbåren oppvarming

Alle nybygg større enn 130 m², med behov for oppvarming skal oppføres fullt tilrettelagt for vannbåren varme.

Retningslinjer

Energibruk må vurderes utfra både energifleksibilitet og energieffektivitet. Valg av energiløsninger skal i størst mulig grad baseres på fornybare energikilder. Bruk av varmepumper er et viktig bidrag til god energieffektivitet og god driftsøkonomi.

Parkering for bil og sykkel

Parkeringsdekning for bil	Minimum ant. plasser	Maksimum ant. plasser
Enebolig	1	1,5
Rekke-/kjedehus per boenhet	1	1,5
> 3 roms leilighet	0,5	1,5
< 2 roms leilighet	0,5	1
Kontor (pr. 100 m2 bruksareal)	1,5	2
Butikk (pr. 100 m2 bruksareal)	1	1,5
Næringsbebyggelse (pr. 100 m2 bruksareal)	0,5	2

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet slik at de er egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Nye boligområder skal i den grad det er hensiktsmessig etablere lademuligheter for el-bil.

0,5 oppstillingsplass for sykkel per boenhet. Parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med stativ.

1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m² BRA forretning/kontor/næring.

5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS (§12-7 nr. 1)

BFS

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA.

Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller. Kjeller kan etableres hvis det er geoteknisk mulig.

5.1.3 Boligbebyggelse B (§12-7 nr. 1, 5)

B

Innenfor område regulert til boligbebyggelse – B skal det være en variert sammensetning av boliger, både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt eventuelt blokkbebyggelse. Det er krav en tetthet for området samlet på 2,5 bolig per daa. Skog skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

Pr. boenhet skal det reguleres inn minimum 50 kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Gangsti/turvei vestover ut til Sundsåsen, og til enden av Åsveien og Einerveien, skal sikres i fremtidig detaljregulering.

5.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS5 (§12-7 nr. 1, 5, 6)

BKS1

Kjedede eneboliger eller rekkehus. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA.

Bygninger i området kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller, med saltak. Utvendige veggflater bør hovedsakelig bekles med trepanel. Taktekking skal være ensartet, fortrinnsvis av stein.

Parkeringsplass er felles for området. Uteareal rundt boligene skal være til felles benyttelse for beboerne. Eksisterende treklynge mot nordøst skal bevares så langt som mulig.

BKS2

Eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger kan oppføres i inntil 2,5 etasjer i tillegg til kjeller, samt terrassehus/leilighetskompleks tilpasset terrenget.

Utnyttelsesgraden skal ligge på minimum 30 %-BYA og maksimum 50 %-BYA.

Når feltet BKS2 er ferdig utbygd, skal det inneholde minimum 35 boenheter til sammen.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Terrassehus skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan. Minimum 50% av parkeringsbehov skal forsøkes dekt av parkering i bygning eller felles parkeringshus.

BKS3

Villa Arneberg: Leiligheter. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA.

Bygningen på BKS3 skal bevares og sikres mot fremtidige endringer (situasjon, hovedform, planløsning og arkitektoniske detaljer i interiøret som dører og belistning og spesielt trapperom). Tilbakeføring av eksteriør (fasade) bør gjennomføres for å sikre og tydeliggjøre bygningens estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Gamle fotografier og tegningsgrunnlag fra 1960 kan danne verdifull informasjon for rekonstruksjon av eksteriøret.

Nye tilbygg eller påbygg tillates ikke. Bestående innvendige originale vegger skal bestå, og hoved-trapperommet skal bevares som en viktig arkitektonisk del av anlegget.

Originalt listverk som finnes i bygget kan danne grunnlag for en rekonstruksjon i (deler av) interiøret, spesielt gang og trapperom.

Retningslinjer:

Vegetasjon i hageanlegget kan med fordel skjøttes på en slik måte at den opprinnelige åpenheten mot Botnen reetableres, dette vil også bidra til å synliggjøre og underbygge den sosiale status og betydning bygningen har representert.

BKS4

Enebolig i rekke, 2-mannsboliger. 60 %-BRA.

1,5 etg. uten kjeller. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal være 8 meter. Det skal etableres saltak med takvinkler 30 grader.

Bebyggelsen skal ha egne garasjer/carporter. Gjesteparkering skal løses på egen grunn.

BKS5

Eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, leilighetskompleks.

Utnyttelsesgrad minimum 30 %-BYA og maksimum 50 %-BYA. Bygninger kan oppføres i inntil 2,5 etasjer i tillegg til kjeller.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

5.1.5 Blokkbebyggelse BBB (§12-7 nr. 1, 4, 7)

BBB

Bebygd areal BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 6000 m² og ha minimum utnyttelse på BRA = 5500 m². Minimum 36 og maksimum 45 boenheter totalt. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan. Min. 50% av parkeringsbehov skal dekkes av parkering i bygning eller felles parkeringshus. Det skal etableres min. 0,25 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet i parkeringskjeller.

50% av boenhetene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uteområdene skal utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

Nødvendig tekniske installasjoner som heis-hus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når de er utformet helhetlig med bebyggelsen.

5.1.6 Sentrumsformål BS1 – BS3 (§12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

Innenfor feltet tillates sentrumsformål, herunder kjøpesenter, forretningsvirksomhet, bevertning og tjenesteyting, eventuelt med kontor og/eller bolig i andre og/eller tredje etasje. Innenfor sentrumsområdene skal det konsentreres om publikumsrettet forretningsvirksomhet. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende vareslag er ikke tillatt.

Tillatt utnyttelsesgrad er minimum 60 %-BYA og maksimum 80 %-BYA, samt maksimalt 200 %-BRA. Areal avsatt til bakkeparkering skal utgjøre maksimum 15 %-BYA.

Det tillates bebyggelse opp til 4 etg. i tillegg til kjeller. Bebyggelsens maksimale byggehøyde skal ikke overstige 17,5 meter fra ferdig planert terreng. Byggets gesimshøyde skal være minimum 4.5 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

Inndeling av 1. etg. i bygg skal utformes slik at det vil være mulig å etablere større rom for fremtidig næringsvirksomhet.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 2,0 meter over maksimal byggehøyde, når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen ellers.

Min. 25 % av leilighetene skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Min. 50 % av parkeringsbehov for bolig skal dekkes av parkering i bygning eller felles parkeringshus.

Min. 25 % av oppstillingsplassene for sykkel skal plasseres under tak.

Ved alle byggesaker skal det følge med et parkeringsregnskap som viser parkeringsbehov og hvordan parkering skal løses. Her skal det også inkluderes nødvendig antall besøks- og handicapparkeringsplasser.

Retningslinjer

1.etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l. Romhøyden i 1.etg. skal være såpass stor at det vil være mulig/hensiktsmessig med senere bruksendring.

Mot Rådhusveien bør fasadene være åpne, med utstillingsvindu, eller liknende, samt hovedinngang mot sentrumsgata. Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside, på motsatt side av Rådhusveien. Nye bygg bør fortrinnsvis plasseres i byggelinje mot Rådhusveien.

Parkering for næring kan løses på egen eiendom, gjennom avtale om leie av opparbeidede parkeringsplasser på tilgrensende eiendom, i parkeringshus eller en kombinasjon av disse. Eventuell samordning av parkering mellom tilgrensende eiendommer skal opplyses om i søknad om tiltak.

Der det er krav om detaljregulering skal eventuell opparbeidelse av parkeringsplasser utenfor planområdet sikres gjennom rekkefølgebestemmelse.

BS1

Første etg.skal i størst mulig grad utnyttes til forretning. Kontor og evt. bolig skal fortrinnsvis søkes lagt til 2. etg.

Areal som til enhver tid ikke benyttes til bebyggelse, parkering og ferdselsareal skal opparbeides som grøntareal, med beplantning, sitteplasser og annen innretning som gir arealet et parkpreg.

BS2

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje. Inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være fysisk adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Innenfor sentrumsområdet tilrettelegges utbygging av parkeringskjeller, boder, tekniske rom i kjelleretg, forretning i 1. etg. og boliger i 2. og 3. etg. Boligene skal primært være to-sidig belyst.

For utvikling av sentrumsområdet skal tilgrensende grøntareal og/eller torg skal opparbeides med beplantning, sitteplasser og annen innredning.

BS3

Innenfor sentrumsområdet tilrettelegges utbygging av parkeringskjeller, boder, tekniske rom i kjelleretg, forretning i 1. etg. og boliger i 2. og 3. etg. Boligene skal primært være to-sidig belyst.

Innenfor BS3 vil det kunne oppføres mindre verksteder, bussterminal og liknende, hvis det ikke er til ulempe for omgivelsene.

5.1.7 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1 – BOP7 (§12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

Min. 25 % av oppstillingsplass for sykkel skal plasseres under tak.

Minimum tillatt 50 %-BRA og maksimalt tillatt 130 %-BRA.

BOP1

Området BOP1 skal benyttes til undervisningsformål og/eller helse-/omsorgstjenester.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng.

BOP2

Området BOP2 skal benyttes til helse- og omsorgstjenester.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Med unntak tillates flatt tak for landingsplass for helikopter.

Det tillates at parkering etableres i parkeringskjeller. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. I tillegg skal ytterligere 5% av parkeringsplassene være av samme størrelse som handicap-p-plasser og tiltenkt personer med behov for ekstra manøvreringsareal.

BOP3

Området BOP3 skal benyttes til undervisningsformål - barne- og ungdomsskole, idrettsformål med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal. Deler av bygget tillates nytt til bibliotek, kantine og lignende formål som er forenelig med skolevirksomheten.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 13,5 meter fra ferdig planert terreng.

Uteområdene skal være åpen for allmennheten og også fungere som nærmiljøanlegg for innbyggerne i Indre Fosen kommune utenom skolens åpningstid.

BOP4

Området BOP4 skal benyttes til undervisningsformål – Fosen folkehøgskole.

Innenfor området er det tillatt å oppføre minihus, som en del av undervisningsformålet.

Areal som til enhver tid ikke benyttes til bebyggelse, parkering og ferdselsareal skal opparbeides som grøntareal med beplantning.

BOP5

Området BOP5 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Rissa rådhus.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring av rådhuset skal bygningens sentrale formspråk fra 60-tallets stilepoke ivaretas.

Grøntanlegg i umiddelbar nærhet til Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

BOP6

Området BOP6 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Driftsstasjon for kommunale tjenester, samt bo-/aktivitetssenter (dagsenter).

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg for tekniske installasjoner kan tillates men skal ikke overstige høyde 1,0 m over maks tillatt kotehøyde.

BOP7

Området BOP7 skal benyttes til Rissa brann- og ambulansestasjon

Utebod tillates plassert utenfor byggegrense. Frittliggende bod skal tilpasses stasjonsbygget med hensyn til arkitektonisk utforming. Utendørs avfallsbeholdere skal skjermes med levegger. Det kan opparbeides maks 25 p-plasser.

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg for tekniske installasjoner kan tillates, men skal ikke overstige høyde 1,0 m over maks tillatt kotehøyde.

5.1.8 Idrettsanlegg BIA1 – BIA4 (§12-7 nr. 1, 7)

Innenfor BIA1 – BIA4 skal det legges til rette for sykkelparkering, delvis under tak.

BIA1

Område BIA1 skal benyttes til Rissa idrettshall og fremtidig svømmehall. Svømmehall skal etableres øst for eksisterende idrettshall.

BIA 2

Område BIA2 skal benyttes til idrettsanlegg med plass til 11er-bane (74 x 110 m).

Dersom det skal brukes plastholdig løst fyllmateriale:

- skal det være en fysisk barriere rundt banene, minst 20cm av barrierens høyde målt fra bakken skal være tett.
- det skal være løsninger for håndtering av drensvann og overvann som sikrer oppsamling av løst plastholdig fyllmateriale slik at dette ikke spres utenfor banen.

- det skal defineres et område for deponering av snø, på eller utenfor banen. Området for snø-deponering skal ha et fast underlag og være utstyrt med en fysisk barriere som sikrer at løst fyllmateriale forblir innenfor idrettsbanen eller snø-deponiet.

Retningslinjer

For å ivareta variasjon i området BIA2 – GF1/GF2 må muligheter for å benytte banen til uorganisert aktiviteter i tillegg til fotball utforskes.

BIA 3

Område BIA3 kan benyttes til ny kunstgresshall (11er-hall). Området er 160 x 100 meter. Maks høyde: 12 meter fra høydekote 27. Hallen må i tillegg senkes ned i bakken, slik at maks høyde over bakken blir 8 meter.

Rundt bygningen skal det beplantes vegetasjon for å avbøte for den landskapsmessig dominerende virkningen en hall kan få på omgivelsene.

BIA 4

Område BIA4 skal brukes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilsport. Det skal kunne benyttes til vinteropplag for båter og vinterlagring av flytebrygger.

Tiltak og bygg i strandsonen på Nedre Fallet må oppføres med omtanke på naturmiljø.

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg BAB1 – BAB2, BUN, (§12-7 nr. 1)

BAB1

Område BAB1 skal benyttes til kommunalt vannrenseanlegg.

BAB2

Område BAB2 skal benyttes til avløpspumpe- og bobleanlegg ved Nedre Fallet.

BBS

Innenfor området tillates etablert flytebrygger uten større faste forankringer i sjøbunnen. Dette skal være mindre fellesbrygger uten felles driftsselskap. Formålet inkluderer også båtopplag på land.

Alle flytebrygger i området skal være åpen for allmenheten.

Før søknad om byggetillatelse skal det vurderes hvilken påvirkning tiltaket vil kunne ha på naturverdier under vann.

BUN

Området BUN kan benyttes til etablering av uthus, naust og/eller badehus. Det tillates etablert maksimum 20 hus innenfor området. Etableringen må ikke begrense allmennhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.

Retningslinjer:

Bebyggelsen skal fortrinnsvis etableres mest mulig samlet, der hvor dette er hensiktsmessig.

5.1.10 Uteoppholdsareal BUT1 (§12-7 nr. 4)

BUT

Lekeplassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger. Det tillates oppført lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området

5.1.11 Kombinert formål bolig/offentlig eller priv. tjenesteyting BKB1 (§12-7 nr.1, 5, 7)

BKB1

Området skal benyttes til boliger og offentlig tjenesteyting, knyttet opp mot helsetjenester og eldreomsorg, samt offentlig barnehage.

Maksimum tillatt 50 %-BRA.

Det skal etableres 0,25 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ. Det bør også settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.

5.1.12 Kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2 (§12-7 nr. 1, 2, 5, 7)

BKB2

Området skal benyttes til næring og tjenesteyting. Bebyggelsen skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke detaljforretninger innenfor området.

Minimum tillatt 100 %-BRA. Maksimum tillatt 150 %-BRA. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

Inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

5.1.13 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting BKB3 (§12-7 nr. 1, 2, 5, 7)

BKB 3

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Minimum tillatt 100 %-BRA. Maksimum tillatt 150 %-BRA. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. i tillegg til kjeller Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

Inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

5.1.14 Kombinert formål bolig/forretning BKB4 – BKB5 (§12-7 nr. 1-6)

Bebyggelsen skal som hovedregel være boligbebyggelse.

Innenfor BKB4 – BKB5 kan det innredes til eller oppføres mindre verksted og forretninger som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende varesalg er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med store lagerbygninger innenfor området.

BKB4

Området skal utnyttes til bolig og småskala forretning. Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60 %-BRA.

BKB5

Området skal utnyttes til bolig og småskala forretning. Mindre næringsformål, som galleri, utstilling eller liknende kan også tillates. Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Tiltak innenfor bebyggelsesområde BKB5 må vurderes opp mot hensynet til kulturmiljøet ved Strømmen.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BRA.

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

5.2.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 14)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige.

5.2.2 Kjøreveg o SKV

o_SKV

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.2.3 Fortau o SF

o_SF

Området skal benyttes til offentlig fortau.

5.2.4 Torg o ST (§12-7 nr. 1)

o_ST

Innenfor formålet skal det avsettes areal til offentlig torg. Torget skal utformes for flerbruk og inkludere innbyggere og forskjellig tilstelninger, til forskjellige tider av året.

5.2.5 Gang-/sykkelveg o SGS1 – SGS4 (§12-7 nr. 1)

o SGS1 – o SGS4

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

Gang-/sykkelveg skal være minimum 3 meter bred for å sikre mulighet til helårsdrift.

5.2.6 Gangveg/gangareal/gågate o SGG (§12-7 nr. 1)

o SGG

Områder regulert til gangveg/gangareal/gågate..

5.2.7 Annen veggrunn – grøntareal o SVG (§12-7 nr. 1)

o SVG

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt å etablere veggroft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre vegens funksjon og driftssikkerhet.

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

5.2.8 Landingsplass for helikopter o.a. o SLH (§12-7 nr. 1)

o SLH

Området skal benyttes til landingsplass for helikopter. Helikopteranlegget må skjermes fra annen aktivitet og materiell.

5.2.9 Parkering o SPA1 – o SPA12 (§12-7 nr. 1)

o SPA1 – o SPA6, o SPA8 – o SPA12

Områdene skal benyttes til parkering.

o SPA 3

Innenfor arealet SPA3 skal det anlegges nytt servicebygg, som inkluderer garderobe, møterom og fellesareal. Servicebygget skal ikke ha fotavtrykk større enn 150 m² og ha maks to etasjer.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (§12-7 nr. 1, 4, 6, 10)

I områder vist som grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal benyttes vanlige norske treslag ved etablering av ny vegetasjon.

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Det skal legges vekt på bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og robusthet. Materialbruk og detaljer skal utformes for lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den varierte naturen og verdifull nærheten til Trondheimsfjorden/Botn må ivaretas. Helhet og sammenheng med natur/sjø må vektlegges, spesielt i grøntområder.

5.3.2 Turveg GT1 – GT6 (§12-7 nr. 1, 4, 14)

Turvegene skal være offentlige og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i landskapet og omkringliggende terreng.

GT1 – GT2

Forbindelser mellom Krobakken og sti langs Botn. Turstiene skal opparbeides 2-3 m bred.

GT3

Det tillates å opparbeide gruset turveg i 1 - 2 m bredde. Det skal benyttes grus som setter seg og får en fast overflate.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men kan tynnes og suppleres med variasjon av stedegne arter. Det tillates å sette ut benker langs vegen, benkens indre kant skal plasseres på veiens ytterkant.

Retningslinjer:

På strekninger der det er mulig skal turvegene tilstrebe universell utforming.

GT4

Grøntanlegg i nærhet av Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

GT5

Tursti som skal forbinde Årnsetvegen med Sundsåsen. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i 3 m bredde. Turvegen skal kunne helårsdriftes.

Turvegen skal være universelt utformet, med fri høyde på 2,25 m (hensyn til svaksynte).

GT6

Tursti langs Årnsetbekken og videre mellom Myrsetveien og Sundsmyrvegen. Skal være 2 meter bred.

5.3.3 Friområde GF1 – GF7 (§12-7 nr. 1, 4, 14)

Friområdene skal være offentlige. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates å etablere reversible installasjoner som bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

GF1

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle, samtidig som at det er viktig å prioritere god oversikt og mulighet for voksenkontroll.

GF2

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle, samtidig som at det er viktig å prioritere god oversikt og mulighet for voksenkontroll.

GF3

Området skal tilrettelegge for kontakt mellom bebyggelsen og Botn. Det er tillatt å etablere reversible installasjoner som bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

GF4

Området skal ivareta en grønn forbindelseslinje mellom sentrum og Strømmen. Benker kan etableres innenfor området.

Friområdet i umiddelbar nærhet til Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

GF5

Området skal ivareta en grønn forbindelseslinje mellom sentrum og Strømmen. Benker kan etableres innenfor området. Det er tillatt å etablere reversible installasjoner som benker, bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

GF6

Friområde Nedre Fallet skal beyttes til lek og rekreasjon og tilgjengelig for allmennheten. Det kan tillates midlertidige, reversible installasjoner som benker, fotballmål m.m. innenfor området.

GF7

Friområde Berge Nord. Skal ivareta en grønn forbindelseslinje gjennom bebyggelsen. Vegetasjon skal ivaretas.

5.3.4 Park GP (§12-7 nr. 1, 4)

Innenfor området er det tillatt med aktivitetspark. Parken skal tilrettelegge for aktivitet for mennesker i alle aldre. Universell utforming skal etterstrebes.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Soner med særlige hensyn til risiko- og sårbarhet, trafikk sikkerhet, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Frisiktsone (§11-8 a, jf. § 12-6)

H140: Sikringssone for friskt

Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthinder (eksempelvis vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 meter over fylkesvegens kjørebanelnivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i adkomstvegen og kjørebanelnivå på fylkesvegen er fritt for sikthinder.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Enkeltstående trær i sikktrekanten bør strammes opp slik at trekrona ikke hindrer sikt.

6.1.2 Faresoner (§11-8 a, jf. § 12-6)

H310: Faresone mot ras- og skredfare

For sikkerhet mot flom er det innført en sikkerhetssone på 280 cm over havnivå langs Botn/Strømmen. Innenfor faresonen er det ikke tillatt å anlegge bygninger eller andre faste installasjoner som kan medføre fare for helse eller forstyrret samfunnsstabilitet ved en eventuell fremtidig flom.

Tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

H320: Faresone flomfare

For sikkerhet mot flom er det innført en sikkerhetssone på 20 m på hver side av Årnsetbekken.

Ved tiltak nær Årnsetbekken skal påvirkning på bekken utredes. Avbøtende tiltak må gjennomføres ved behov. Dimensjonen på kulverter oppstrøms i Årnsetbekken skal vurderes før utbygging.

H370: Faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler):

Minsteavstand fra høyspentlinjer (22kV) til viktige bygninger (bolighus), lagerplasser etc. er på minimum 6 meter, målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel, for eksempel terrasse, takutspring etc.

Det tillates kryssing over mindre viktige bygninger (eks. garasjer, uthus og lignende) med en grunnflate på inntil 50 m², som ikke benyttes til boligformål.

6.1.3 Hensynssone kulturmiljø (§11-8 c, jf. § 12-6)

Ved dokumentasjon av kulturmiljø skal følgende dokumenter følge saken: historikk med kildehenvisning og gjerne SEFRAK-skjema, fotodokumentasjon som viser hele bygningen utvendig (alle fasader) med fotografens ståsted angitt, og innvendige fotografier dersom aktuelt.

Retningslinjer:

For bygninger eldre enn 1850 bør bygningens tilstand dokumenteres og beskrives av person med kompetanse innen bygningsvern eller lignende. Oppmålingsskisser med ca. mål for alle plan bør følge med.

H570_1: Hensynssone kulturmiljø Strømmen

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter som takform, materialbruk og farge.

Ved nye tiltak innenfor hensynssone kreves det at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge datert foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

Tilbygg eller nybygg må ikke komme foran byggegrense mot veg. Byggegrenser mot vei følger veggliv for eksisterende bebyggelse.

H570_2: Hensynssone kulturminne Villa Arneberg, gnr/bnr 122/370

Kulturminnet Arneberg skal sikres mot fremtidige endringer. Bygningen skal bevares og nye tilbygg eller påbygg tillates ikke. Originale bygningsdetaljer kan danne grunnlag for en rekonstruksjon.

6.1.4 Hensynssone naturmiljø (§11-8 c, jf. § 12-6)

H560_1: Hensynssone naturmiljø Årsetlunden:

Trær og vegetasjon skal mest mulig bevares, og bare fjernes der de kommer i direkte konflikt med veg eller bygninger.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon bør skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

H560_2: Hensynssone naturmiljø Arnebergskogen

Trær og vegetasjon skal bevares.

6.1.5 Båndleggingssone etter lov om naturvern (§11-8 d, jf. § 12-6)

H720: Båndleggingssone naturvern av Strømmen fuglefredningsområde

Båndlegging etter lov om naturvern.

6.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

6.2.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L (§12-7 nr. 1)

L

Arealet skal benyttes til jordbruksformål og bebyggelse knyttet til stedbunden næring, som for eksempel våningshus, kårbolig e.a. som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Utover dette er det et generelt bygge- og delingsforbud.

6.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.3.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-7 nr. 2)

V

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

I 50-metersbeltet på sjøen målt fra strandkant gjelder 5 knops hastighetsgrense i perioden mellom 1.mai og 15. september.

Det er tillat med badebrygge for allmenn bruk.

6.3.2 Akvakultur i sjø og vassdrag VAV (§12-7 nr. 1)

VAV

Innenfor område akvakultur i Strømmen tillates høsting og ilandføring av blåskjell til kommersiell bruk.

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/124/190/0/0

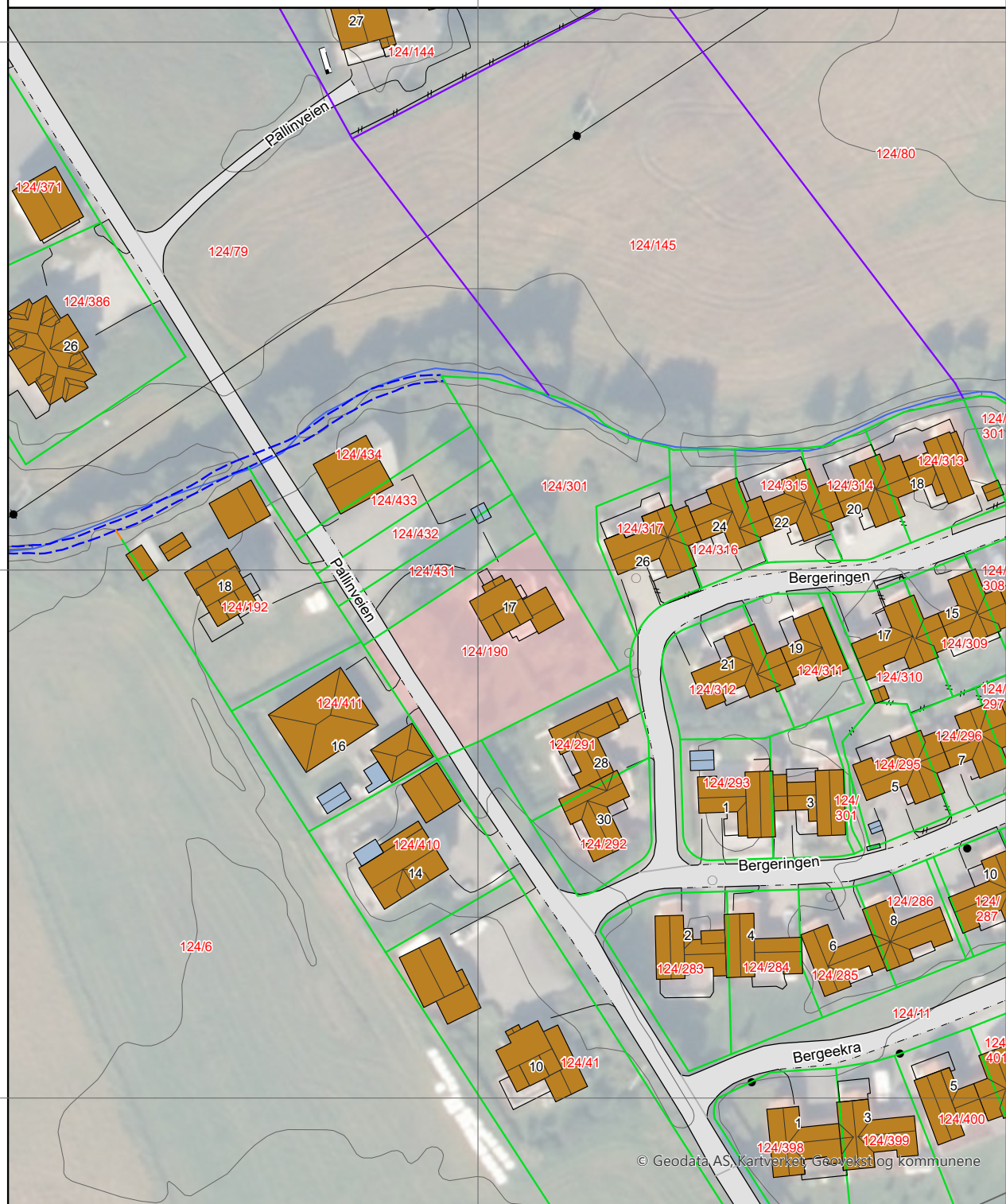
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/124/190/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

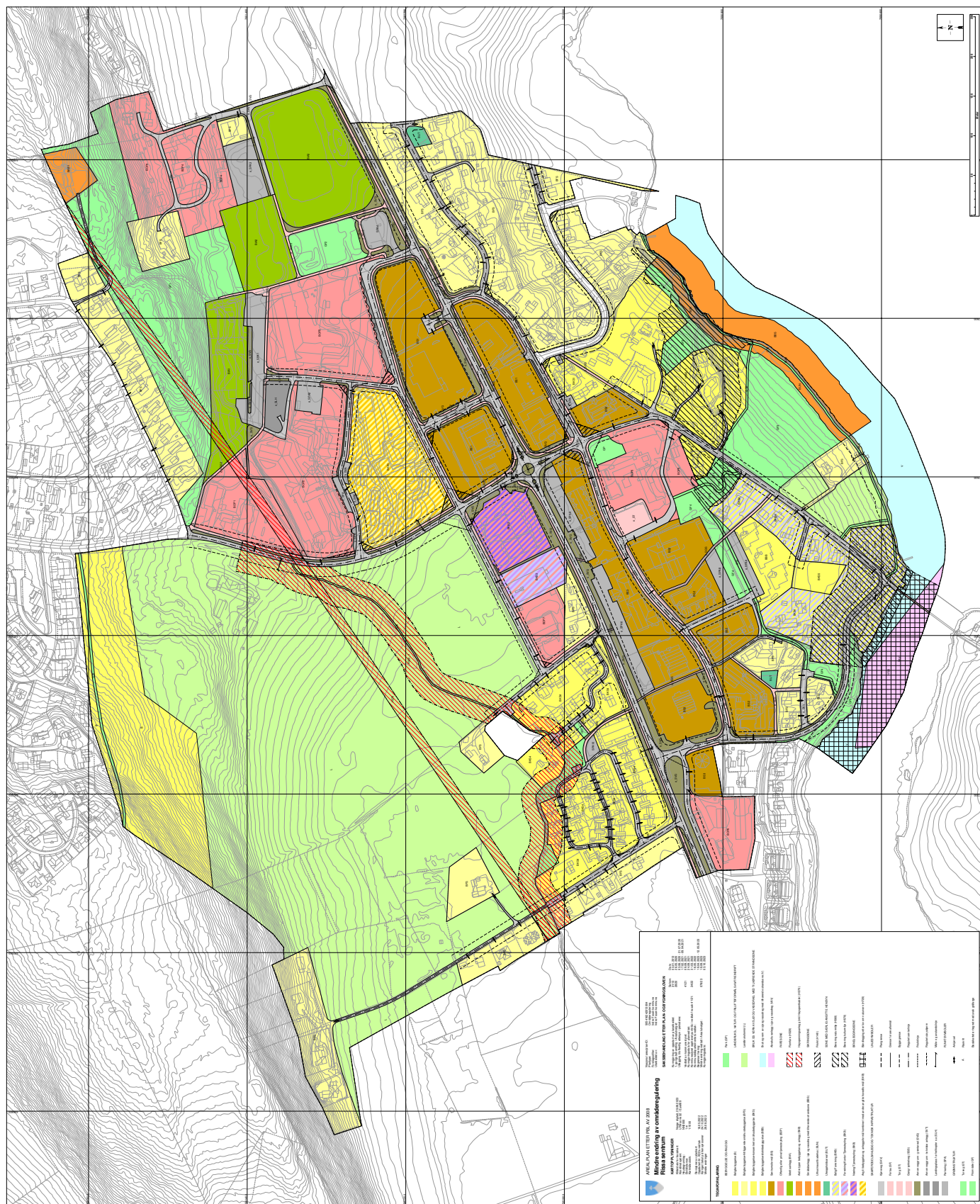
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Pallinveien 17
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre