



aktiv.

Einerveien 8, 7100 RISSA

**Moderne og tiltalende halvpart fra
2021 med attraktiv, sentral
beliggenhet. Carport | Vannbåren
varme | Garanti til 26'**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 640,-
Total ink omk.: Kr 3 168 640,-
Selger: Tonje Tørstad
Arild Rabben

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 83/90 kvm
Tomtstr.: 413.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 389
Oppdragsnr.: 1710260016

Velkommen til Einerveien 8!

Velkommen til Einerveien 8!

Lekker halvpart fra 2021 i populære Årnset i Rissa. Her bor du i et etablert boligområde, med kort vei til sentrum og nødvendige fasiliteter. Boligen er innholdsrik med entré, vaskerom, tre soverom, stort stue/kjøkken areal og et flott bad. Videre får du alt på et plan og har moderne kvaliteter i form av vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjonsanlegg og gode parkeringsmuligheter utenfor.

Kvaliteter verdt å merke seg:

Byggeår 2021

Sentral beliggenhet

Balansert ventilasjon

Vannbåren gulvvarme

Carport samt oppstillingsplass

Barnevennelig og etablert boligområde

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	39
Plantegning	60
Energiattest	61
Byggetegninger	62
Ferdigattest	67
Matrikkelkart	69
Reguleringskart	75
Reguleringsbestemmelser	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² - Entre, vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.

BRA-e: 7 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

413.3 m²

Beliggenhet

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

Fra Rissa kan man enkelt komme seg til Trondheim, og mange som har bostedsadresse i Indre Fosen kommune dagpendler til Trondheim. Både via

kollektivtransport som buss fra kommunesenteret, hurtigbåavganger fra både Vanvikan og Hysnes hurtigbåtkai, samt fergeleiet ved Rørvik med hyppige avganger til Flakk.

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

Som resten av Fosen har Indre Fosen en variert natur - fra fjord til fjell hvor man finner idyllisk skjærgård i Råkvåg og Hasselvika, opp til toppen av Ytre Skurvhatten på 623 moh. og Kjerringklumpen med panoramautsikt over Trondheimsfjorden på 601 moh. I kommunen finner man også en rekke flotte anlegg for langrenn, samt alpinanlegg ved Haugsdalen Skisenter.

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Joachim Dalum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum opplyser om følgende byggemåte: Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 3-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Innhold

1. etasje

Entre: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Garderobeskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og rørfordelingsskap sikringskap, gulvvarmesentral og ventilasjonsaggregat.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, og panelplater og laminatplater på vegg over benk på vegger.

Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin, mikroovn og kjølfrysenskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjkabinett.

Bod: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

VÅTROM - VASKEROM - OVERFLATER

Det er fall til sluket men høydeforskjellen mellom topp tettesjikt ved døren og topp slukrist er under 25 mm og det er risiko for at lekkasjevann renner ut ved døren før det går i sluket, det tenkes da spesielt på en eventuell lekkasje fra berederen.

TG-2 grunnet påviste avvik og risiko for skader.

Anbefalte tiltak: Lokal utbedring ved dør anbefales.

VÅTROM - VASKEROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Det er ikke etablert oppbrett på tettesjiktet rundt gjennomføring for vanninntak. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Videre er det påvist at tettesjiktet ikke er brettet opp ved døren og det vil være risiko for at lekkasjevann renner ut og forårsaker skader.

TG-2 med bakgrunn i påviste avvik.

Anbefalte tiltak: Lokal utbedring ved dør og gjennomføring for vannledning anbefales.

Forhold som har fått TG3:

STØTTEMUR - BETONGSTEIN

Eier forhold og vedlikeholdsplikt er uavklart, men det gjøres oppmerksom på at muren mangler rekkverk etter gjeldende forskrifter (over 50cm til bakken) TG-3 grunnet manglende rekkverk og risiko for personskader.

Anbefalt tiltak: Det må etableres rekkverk

Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000

STØTTEMUR - NATURSTEIN

Murene mangles stedvis rekkverk i områder hvor det er 50 cm ned til bakken og med bakgrunn i dette vil det være risiko for person skader. DEt er ikke kjent om muren er ferdigstilt slik den framstår eller om det skal gjøres endringer ifbm utbygging av nabo eiendommen.

TG-3 grunnet manglende rekkverk i et begrenset område.

Anbefalte tiltak: I første omgang bør det avklares hvordan området skal bli og om det skal gjøres endringer ifbm videre utbygging. Deretter kan det vurderes tiltak for sikring av av støttemurer med høyde over 50 over bakken (der det er hardt underlag) NB: sikring av området er også nevnt i midlertidig brukstillatelse med frist for utbedring i 2023 kostnader omfatter sikring av støttemur i områder med over 50 cm til underliggende terreng. kostnader kan øke dersom det skal utføres videre arbeider i området.

Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering foregår på egen gårds plass eller i carport.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92527966

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- 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.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Kommunale avgifter

Kr 6 608

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Til Indre Fosen Kommune betales:

Avløp kr. 6 608,-

Eiendomsskatt kr. 5 003,-

Til Fosen Renovasjon IKS betales:

Renov. nabodeling.240/ 140 kr. 5 016,-

Nabosamarbeid kr. -752,-

Kommunal andel renov. kr. 156,-

RISSA VANNVERK

Årlig gebyr til Rissa Vannverk utgjør kr 5 335 og gjelder abonnements- og forbruksgebyr for levering av drikkevann til eiendommen. Gebyret faktureres av Rissa

Vannverk og dekker drift og vedlikehold av vannforsyningsnettet.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen, samt med bakgrunn i forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 5 003

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 748 083

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 992 333

Formuesverdi sekundær år

2024

INFO FORMUESVERDI

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 389 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/122/389:

HEFTELSE

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om mur/innhengning

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Indre Fosen Kommune

Org.nr: 944 305 483

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rissa Vannverk Sa

Org.nr: 970 187 308

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Rissa Kraftlag Sa

Org.nr: 915 420 400

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2015 - Dokumentnr: 296909 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2022 - Dokumentnr: 136327 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Indre Fosen Kommune

Org.nr: 944 305 483

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt for sikkerhetsgjerde og sognemur

03.03.2022 - Dokumentnr: 246979 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:353

RETTIGHETER

13.01.2022 - Dokumentnr: 49713 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:122 Bnr:351

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tomannsboligen datert 30.10.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2025.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett (Rissa Vannverk).

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan Årnset Vest 2, og eiendommen er regulert til blant annet bolig.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (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))

78 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 185 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 188 340 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 640

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 2 000 pr. stk.

Ansvarlig megler

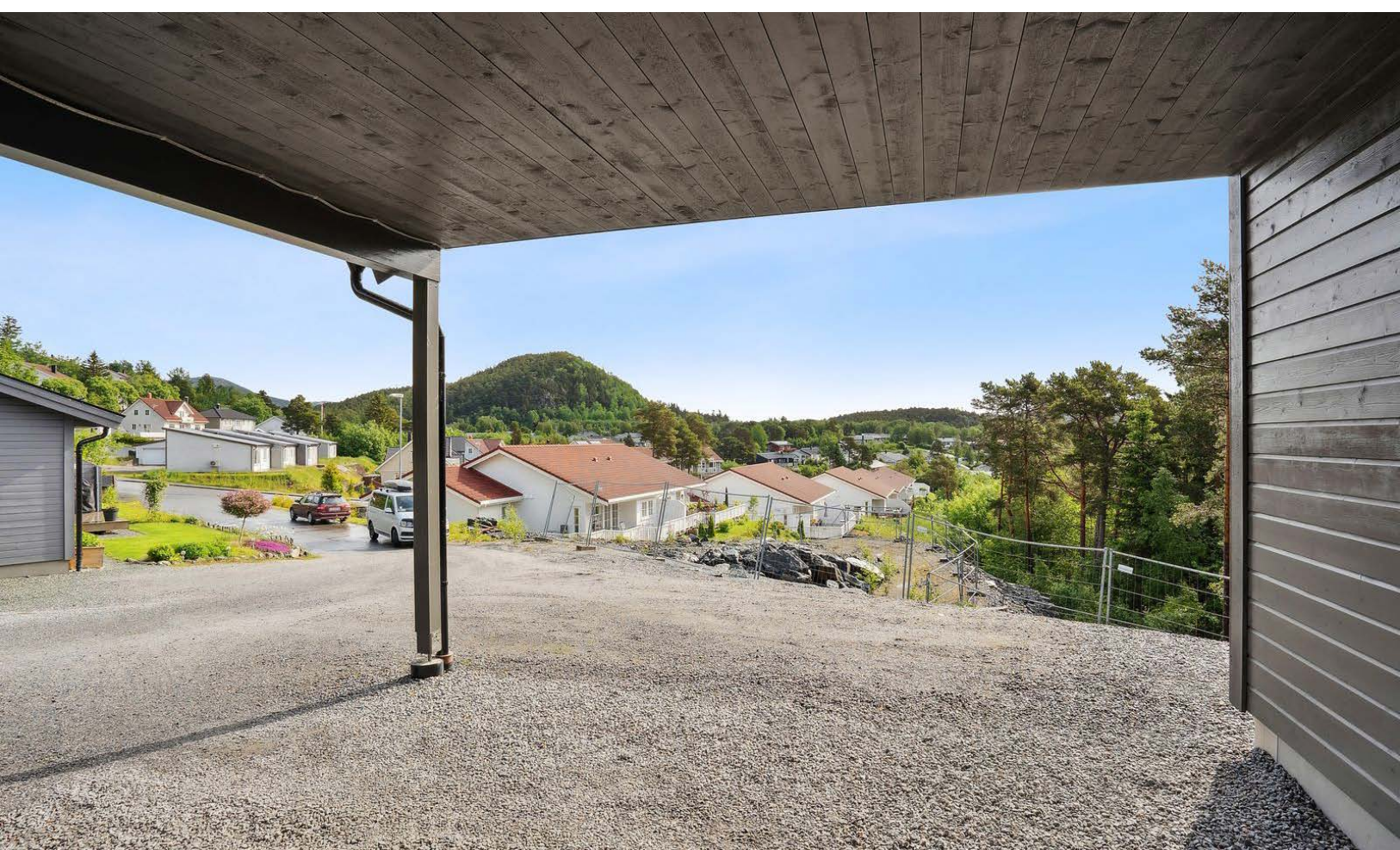
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.01.2026

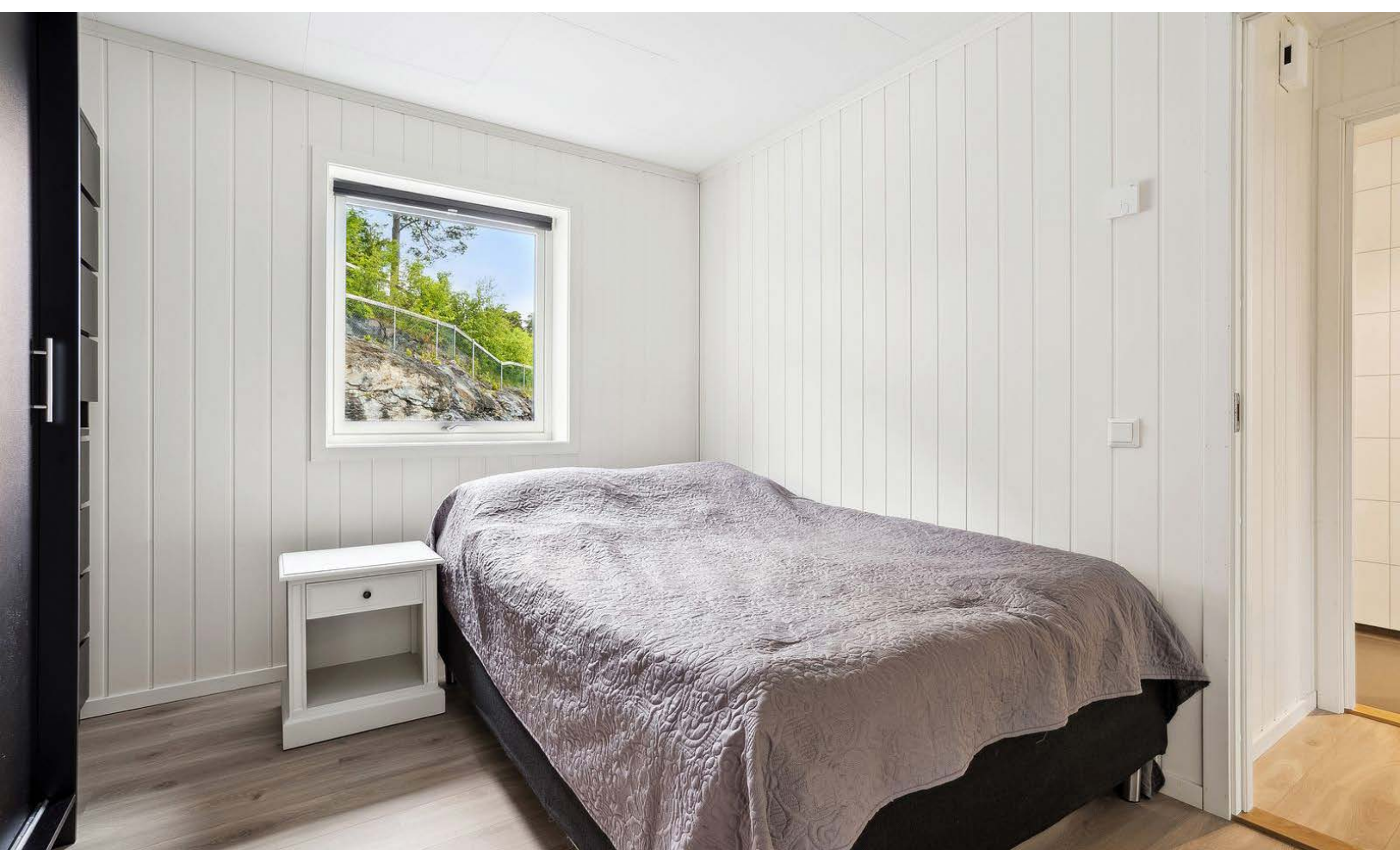




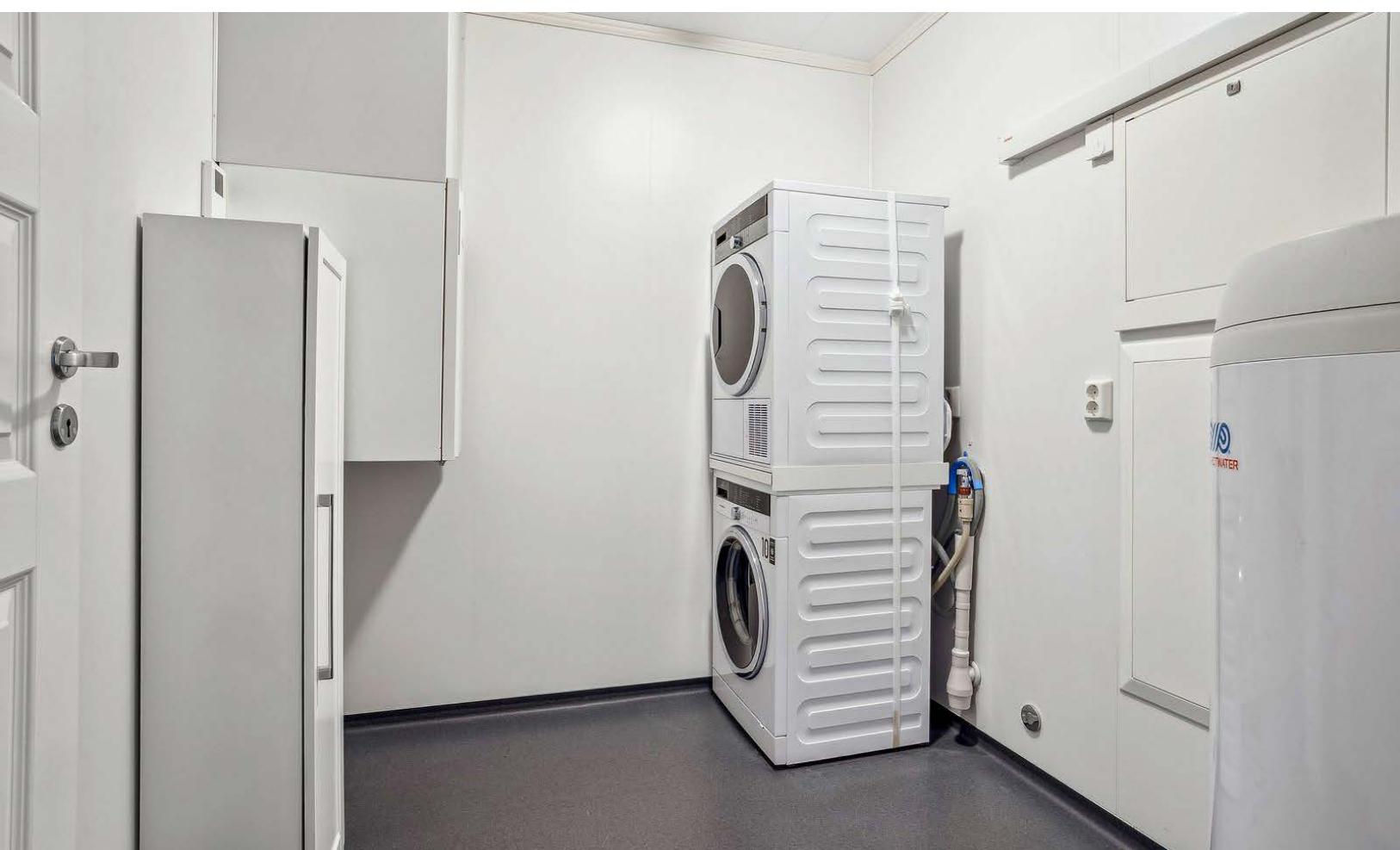




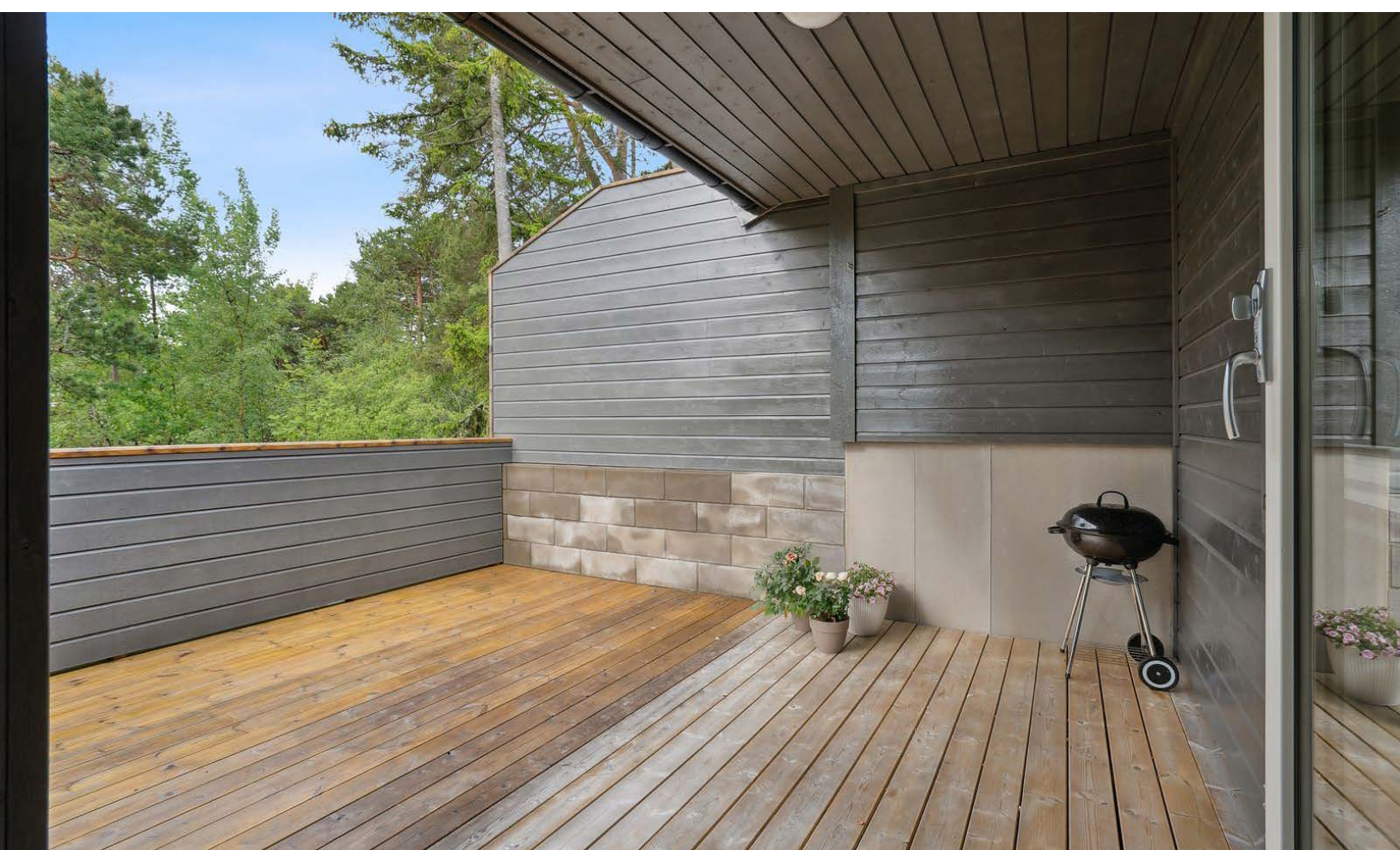


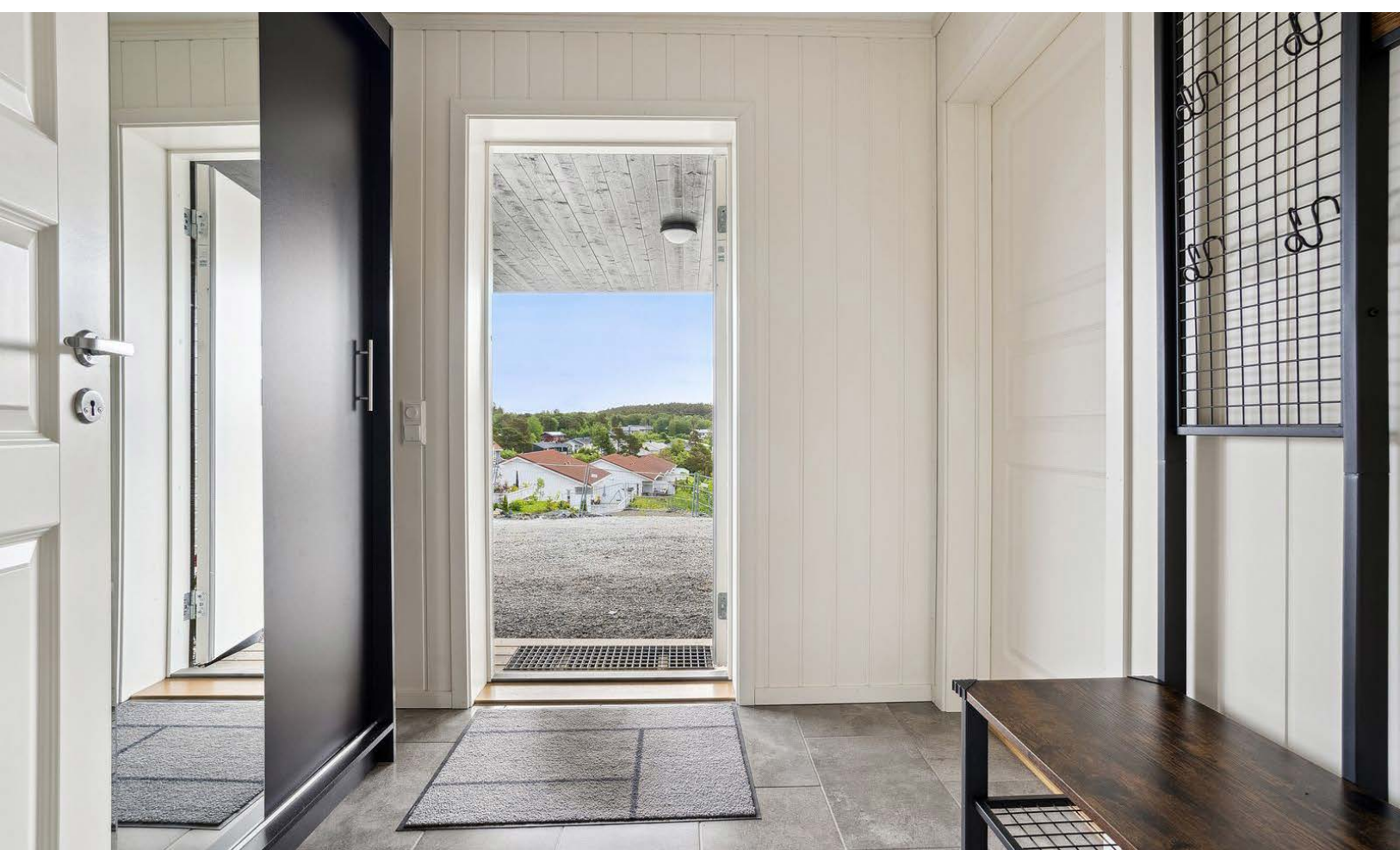














Vedlegg

Nabolagsprofil

Einerveien 8 - Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Årnset Linje 350, 552	6 min 0.5 km
Ørland lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	2 t 20 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Johan Bojer vgs	19 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	46 min 55.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople YX Rissa	9 min
Rissa kraftlag Årnsetveien	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

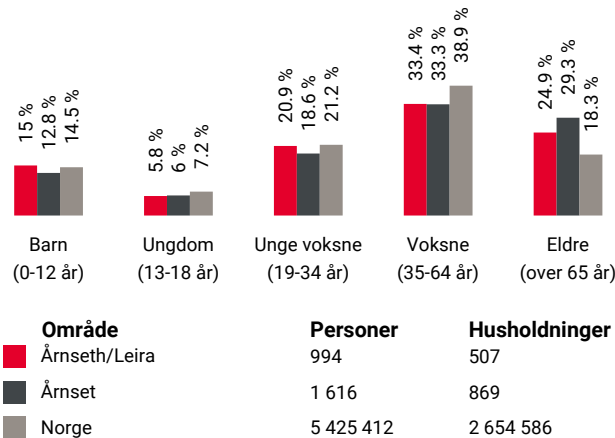
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.9 km
Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	16 min 1.2 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

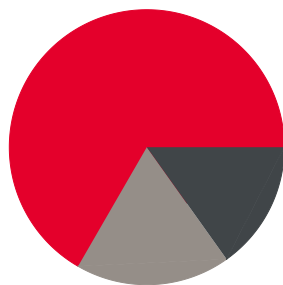
Sport

⚽ Rissahallen - basishall 8 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall 0.7 km

⚽ Åsly skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1 km

🚴 SKY Fitness Rissa 5 min 🚗

Boligmasse



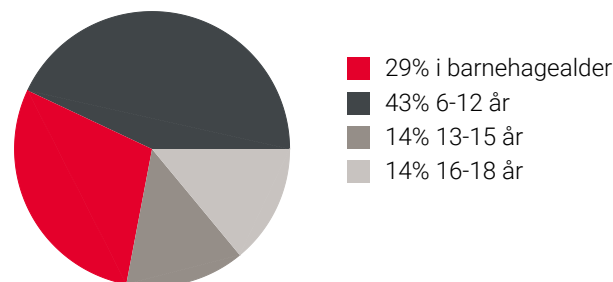
■ 66% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 18% annet

Varer/Tjenester

📦 Torget 12 min 🚶

🏪 Apotek 1 Rissa 12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

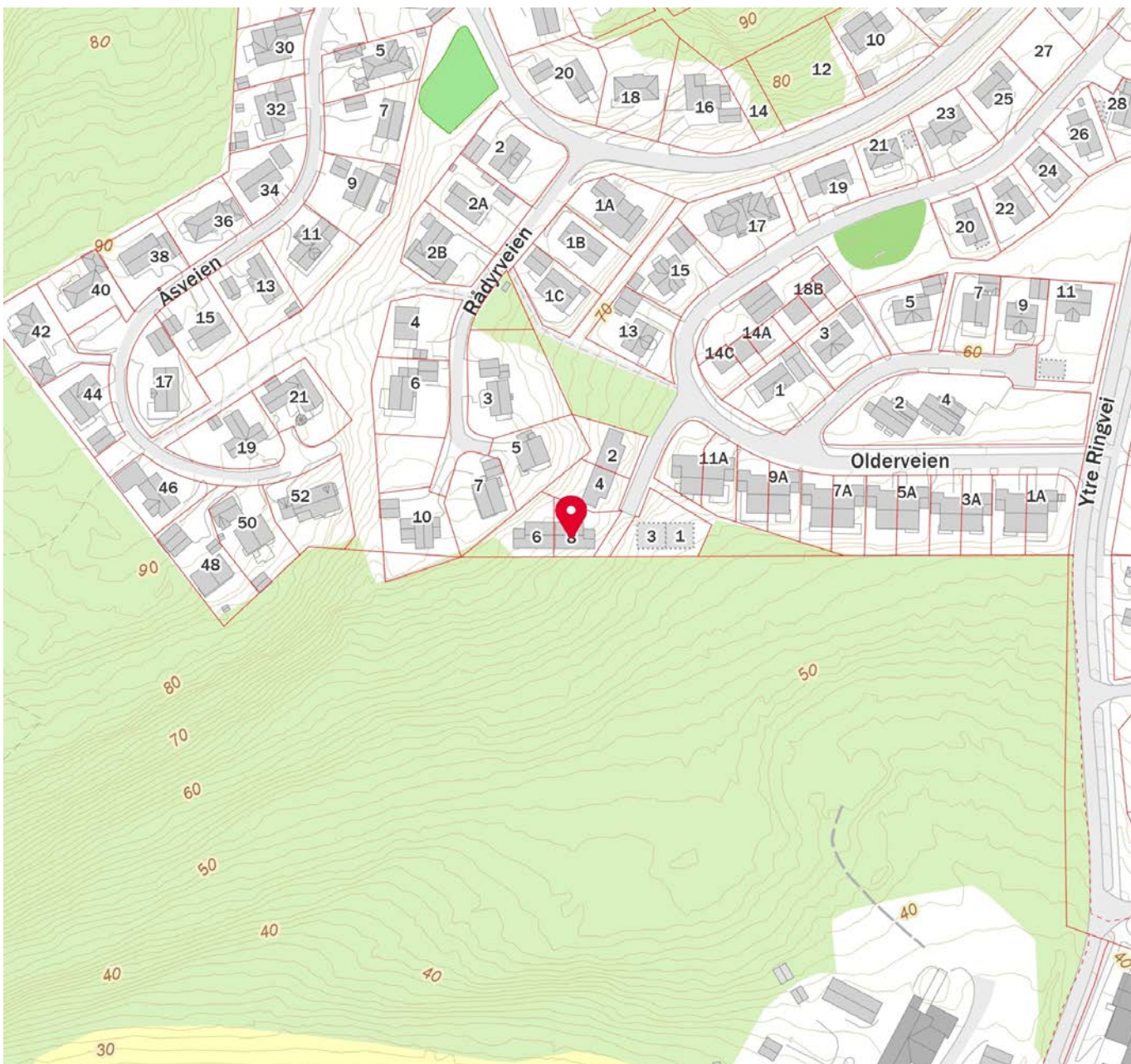
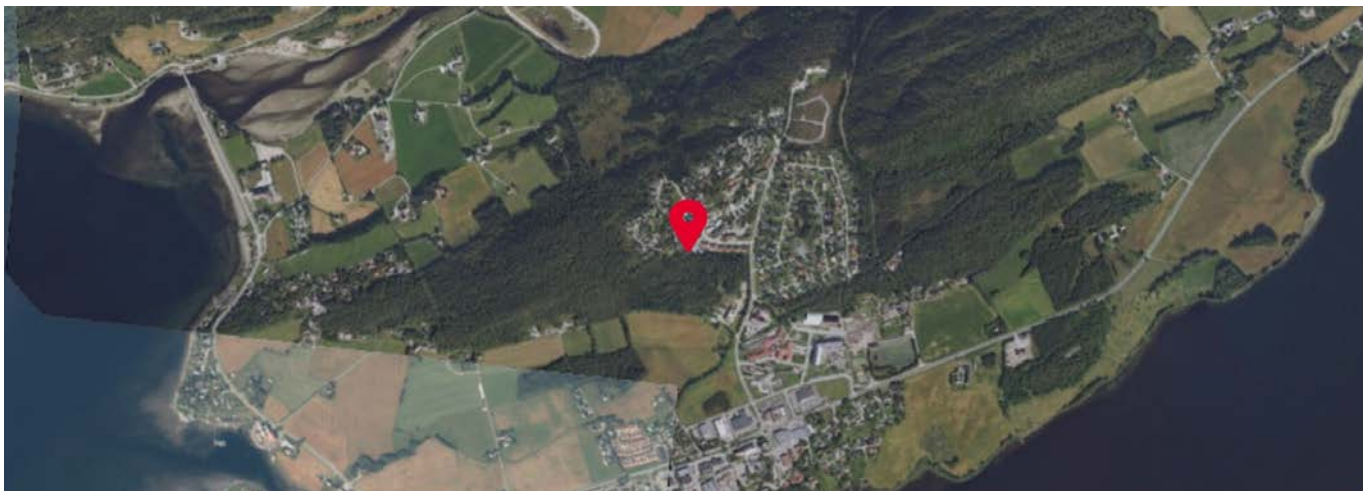


0% 51%

■ Årnseth/Leira
■ Årnset
■ Norge

Sivilstand

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





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

Arild Rabben

Tonje Tørstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Einerveien 8

7100 Rissa

5054-122/389/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Einerveien 8 7100 RISSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 90 m²

BRA-i: 83 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

25

TG-2

2

TG-3

2

TG-IU

0

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/32806>

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

Støttemur: Betongstein

Oppsummering

Eier forhold og vedlikeholdsplikt er uavklart, men det gjøres oppmerksom på at muren mangler rekkverk etter gjeldende forskrifter (over 50cm til bakken) ~

TG-3 grunnet manglende rekkverk og risiko for personskader

Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk

Utbedringskostnader: Under 10 000

Støttemur: Naturstein

Oppsummering

Murene mangles stedvis rekkverk i områder hvor det er 50 cm ned til bakken og med bakgrunn i dette vil det være risiko for person skader.

DET er ikke kjent om muren er ferdigstilt slik den framstår eller om det skal gjøres endringer ifbm utbygging av nabo eiendommen.

TG-3 grunnet manglende rekkverk i et begrenset område

Anbefalte tiltak

I første omgang bør det avklares hvordan området skal bli og om det skal gjøres endringer ifbm videre utbygging. Deretter kan det vurderes tiltak for sikring av av støttemurer med høyde over 50 over bakken (der det er hardt underlag) NB: sikring av området er også nevnt i midlertidig brukstillatelse med frist for utbedring i 2023

kostnader omfatter sikring av støttemur i områder med over 50 cm til underliggende terreng. kostnader kan øke dersom det skal utføres videre arbeider i området.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er fall til sluket men høydeforskjellen mellom topp tettesjikt ved døren og topp slukrist er under 25 mm og det er risiko for at lekkasjevann renner ut ved døren før det går i sluket, det tenkes da spesielt på en eventuell lekkasje fra berederen.

TG-2 grunnet påviste avvik og risiko for skader.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring ved dør anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert oppbrett på tettesjiktet rundt gjennomføring for vanninntak. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Videre er det påvist at tettesjiktet ikke er brettet opp ved døren og det vil være risiko for at lekkasjevann renner ut og forårsaker skader.

TG-2 med bakgrunn i påviste avvik

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring ved dør og gjennomføring for vannledning anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Tørstad**
Navn: **Arild Rabben**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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:

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Einerveien 8, 7100 Rissa**
Kommunenr: **5054** Gårdsnr: **122** Bruksnr: **389** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2021 - I følge eier**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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 golvareal (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	83	7	0	16
Totalt m²	90	83	7	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	83	7	Entre, vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	90	83	7		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Bygget vurderes og ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det ble ikke påvist symptomer på a dreneringen ikke fungerer som tiltenkt	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ikke påvist symptomer på svikt eller synlige skader på befaringen.	

6.3 Støttemur: Betongstein



Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur av betongstein i overgangen mellom boenhetene.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Eier forhold og vedlikeholdsplikt er uavklart, men det gjøres oppmerksom på at muren mangler rekkverk etter gjeldende forskrifter (over 50cm til bakken) ”	
TG-3 grunnet manglende rekkverk og risiko for personsikader	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres rekkverk	

6.4 Støttemur: Naturstein



Beskrivelse

Det er etablert støttemur i naturstein på området.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Murene mangles stedvis rekkverk i områder hvor det er 50 cm ned til bakken og med bakgrunn i dette vil det være risiko for person skader.

DEt er ikke kjent om muren er ferdigstilt slik den framstår eller om det skal gjøres endringer ifbm utbygging av nabo eiendommen.

TG-3 grunnet manglende rekkverk i et begrenset område

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I første omgang bør det avklares hvordan området skal bli og om det skal gjøres endringer ifbm videre utbygging. Deretter kan det vurderes tiltak for sikring av støttemur med høyde over 50 cm over bakken (der det er hardt underlag) NB: sikring av området er også nevnt i midlertidig brukstillatelse med frist for utbedring i 2023

kostnader omfatter sikring av støttemur i områder med over 50 cm til underliggende terreng. kostnader kan øke dersom det skal utføres videre arbeider i området.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

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

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

6.7 Yttervegger

Type fasade**Liggende kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er etablert en inspeksjonsluke til loftet, men denne lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Arealet er følgelig ikke inspisert. TG-1 med bakgrunn i alder og dokumentert utførelse i form at midlertidig brukstillatelse

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Renner og nedløp framstår uten synlige skader eller symptom på funksjonssvikt og vurderes å fungere som tiltenkt.

Lukket avløpsanlegg under grunn er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke vurdert.

6.10 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.

6.11 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	
Taket 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 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-1	
Utstyret vurderes og være i henhold til gjellende krav	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-0	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner.

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.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse hvor det er anmerket et avvik som vurderes (sikkerhetsgjerdet) satt fris for utbedring var 08/02/2023 og det er derfor usikkert om brukstillatelsen er gyldig som følger av at avviket ikke er utbedret.

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

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.18 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 øltisyn) 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. Anlegget framstår uten synlige skader og det er framlagt samsvarserklæring.	

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen synlige avvik ble påvist under befaringen.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Annet
EL kolbe	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjnet	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anlegget framstår uten synlige avvik og det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer/svikt.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjnet	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen synlige avvik ble påvist under befaringen og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er fall til sluket men høydeforskjellen mellom topp tettesjikt ved døren og topp slukrist er under 25 mm og det er risiko for at lekkasjevann renner ut ved døren før det går i sluket, det tenkes da spesielt på en eventuell lekkasje fra berederen.	
TG-2 grunnet påviste avvik og risiko for skader.	
Anbefalte tiltak overflater	
Lokal utbedring ved dør anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke etablert oppbrett på tettesjiktet rundt gjennomføring for vanninntak. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Videre er det påvist at tettesjiktet ikke er brettet opp ved døren og det vil være risiko for at lekkasjevann renner ut og forårsaker skader. TG-2 med bakgrunn i påviste avvik	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring ved dør og gjennomføring for vannledning anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved enkel test på befaringsdagen registreres det sug i kanalen og avtrekket vurderes og fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

Hulltaking ikke gjennomført da det er adkomst inne i veggen ved fordeling til gulvarme.
Ingen unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-1
-----------------------------------	-------------

Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, og vegghengt wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved enkel test på befaringsdagen registreres det sug i kanalen og avtrekket vurderes og fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Einerveien 8

1. Etasje

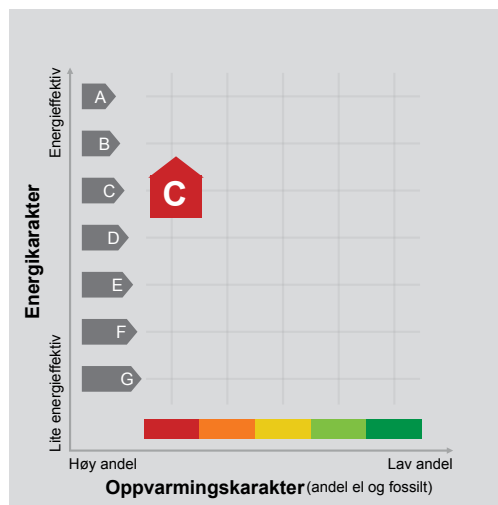


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Einerveien 8
Postnummer	7100
Sted	RISSA
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799505
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137505
Dato	19.06.2025



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.

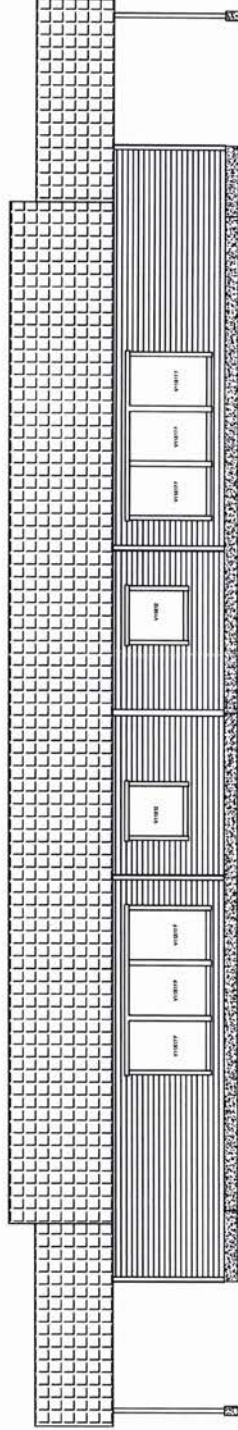
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

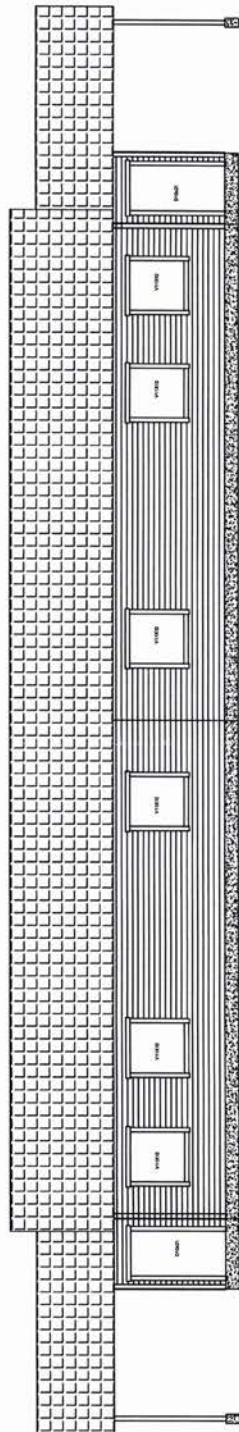
font 122/353

Byggetrinn 3



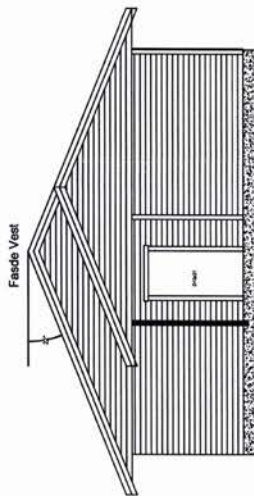
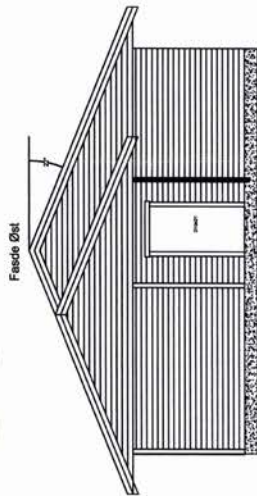
font 122/353

Byggetrinn 3



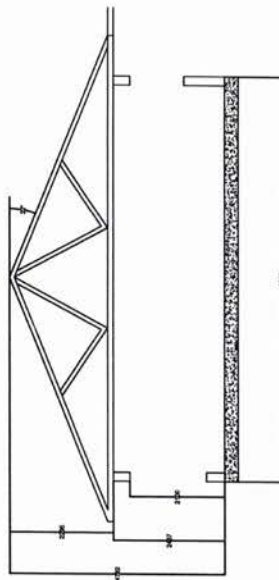
tomt 122/353

Byggetrinn 3



Lent 12/353

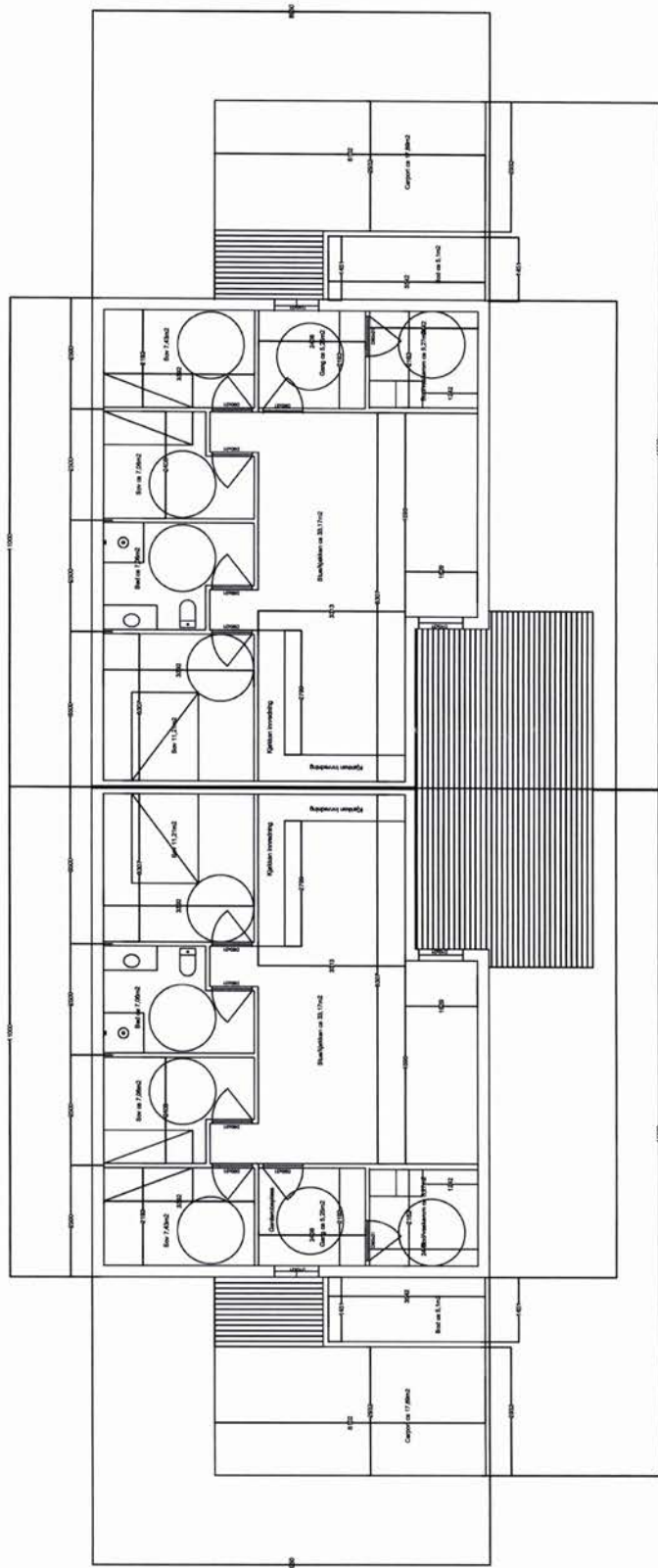
Byggetrinn 3



Font 122/353

Byggetrinn 3

Plantegning 2 målestokk 1:100 i A3





Indre Fosen kommune
Byggesak

Tonje Tørstad
Einerveien 8
7100 Rissa

Deres ref.

Vår ref.
21/7357 - 100

Dato
30.10.2025

Saksnr.
328/25

Utvalg
Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning

Saksnummer i saken: 328/25

Ferdigattest - Gnr. 122 bnr. 353/389 - Einerveien 6, 8 - Tomannsbolig

Vedlagt oversendes ferdigattest for gnr. 122 bnr. 353/389 - Einerveien 6 og 8 (tomannsbolig).

Med hilsen
Ørjan Andresen
byggesaksbehandler
95773899

Kopi til

Anne Karin Storsve	Postboks 55	7101	RISSA
Fosen renovasjon IKS	Naustveien 62	7100	RISSA
Rissa Vannverk SA	Sluppenvegen 18	7037	TRONDHEIM
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS			

Mottakere

Arild Rabben	Einerveien 8	7100	Rissa
Copper Eiendom As	c/o Gjørn Berg	7100	RISSA
	Fallhaugen 9		
Eskil Askjemshalten	Einerveien 6	7100	Rissa
Kw Bygg As	Bregneveien 11	7100	RISSA
Virtus Advokat As	Falkenborgvegen 35C	7044	Trondheim



		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 2020/865 og 21/7357			
Ansvarlig søker: KW BYGG AS		Tiltakshaver: ESKIL ASKJEMSHALTEN (122/353) ARILD RABBEN OG TONJE TØRSTAD (122/389)			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Einerveien 6 og 8		Gårdsnr. 122	Bruksnr. 353 + 389	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Det utstedes ferdigattest for tomannsbolig, i samsvar med vedtak i sakene 2020/865 og 21/7357.					
• Tillatelse til tiltak gitt: 10.03.2020 (sak 2020/865) • Endring av gitt tillatelse: 20.10.2020 (sak 2020/865) • Ny endring av gitt tillatelse: 13.12.2021 (sak 21/7357)					
Boligene er tilknyttet kommunalt avløp (Indre Fosen) og privat vannforsyning (Rissa Vassverk). Det er ikke installert ildsted eller pipe.					
Vedtaksdato IG: 10.03.20 Endring: 20.10.20 Ny endring: 13.12.21		Saksnr 2020/865 & 21/7357			
Dato for søknad om ferdigattest:		03.10.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Rissa		Dato 30.10.2025		Underskrift Ørjan Andresen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 122, Bruksnr 389	Kommune:	5054 Indre Fosen
Adresse:		Grunnkrets:	308 Årnset
Veiadresse:	Einerveien 8, gatenr 1481	Valgkrets:	2 Rissa
	7100 Rissa	Kirkesogn:	9050102 Rissa
Oppdatert:	04.06.2021	Tettsted:	6562 Rissa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	413,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.06.2021	Avgiver	5054/122/353	-413,3
	Matrikkelført:	01.06.2021	Berørt	5054/122/1	0,0
			Berørt	5054/122/318	0,0
			Berørt	5054/122/351	0,0
			Mottaker	5054/122/389	413,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einerveien 8	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:	11.03.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	82,0	Igangset.till.:	11.03.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	16.09.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300799505			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/122/389/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 13.6.2025



0 25 50 m

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: 5054/122/389/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

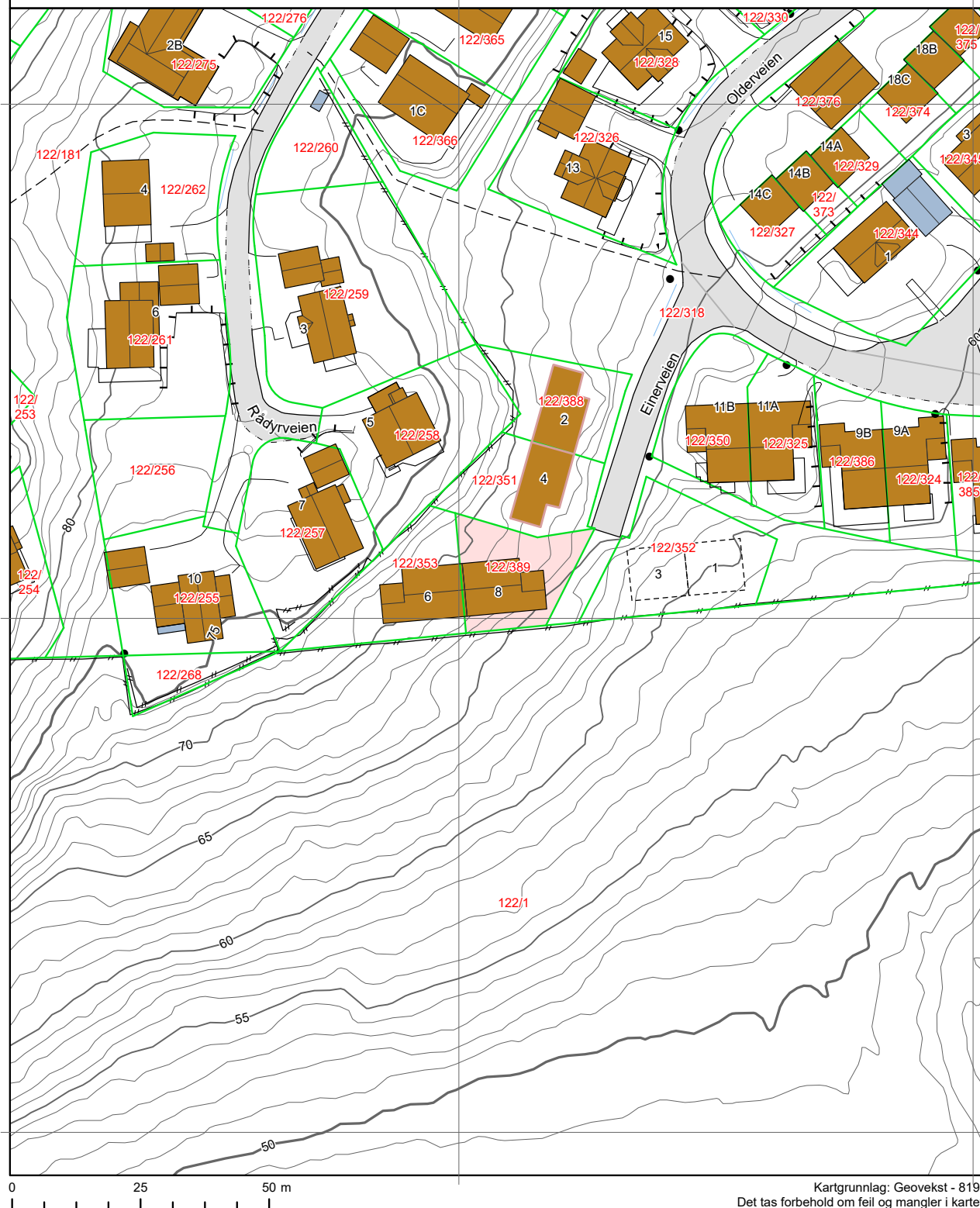
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



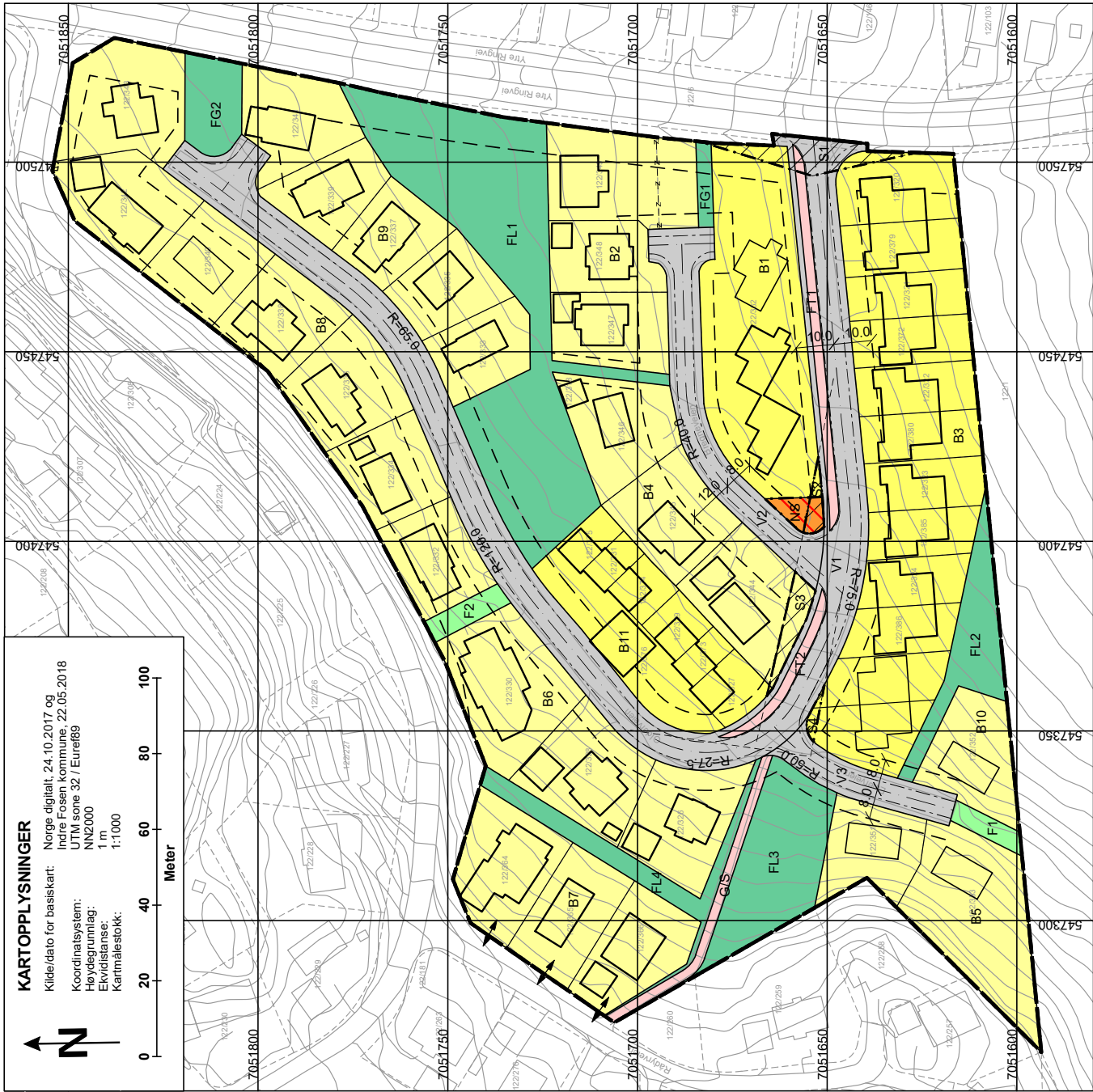
Dato: 13.6.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008 Årnsset Vest 2 PLANFORSLAG DATERT 22.05.2018			
Nasjonal arealplan-ID:	50542018005		
Plantype:	Detailregulering		
Forslagsstiller:	Indre Fosen kommune		
Utarbeidet av:	Indre Fosen kommune		
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	Saksnr	Dato	Sign.
1. gangs behandling i Arealutvalget:			
Utlegging til offentlig ettersyn i perioden:			
Vedtatt av kommunestyret:			
Kunngjøringsdato for planvedtak:			
Dato for siste revisjon av plankart:		22.05.2018	GL
TEGNFORKLARING			
BEBYGGELSE OG ANLEGG:			
B	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		
B	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		
B	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		
NS	Energianlegg		
FG	Uteoppholdsareal		
FL	Annet uteoppholdsareal		
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:			
V	Veg		
FT	Fortau		
G/S	Gang-/sykkelveg		
GRØNNSTRUKTUR:			
F	Friområde		
HENSYNSSONER:			
Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)			
Frisikt			
LINJESYMBOLER:			
Plangrense			
Grense for arealformål			
Juridiske linjer:			
Regulert tomtegrense			
Eiendomsgrænse som skal oppheves			
Byggegrense			
Planlagt bebyggelse			
Bebyggelse som inngår i planen			
Regulert senterlinje			
Frisiktlinje			
Regulert kant kjørebane			
Måle- og avstandslinje			
PUNKTSYMBOLER/Juridiske punkt:			
Avkjørsel			
Basiskartet er tegnet med svak grafarge			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ÅRNSET VEST 2.

Opprinnelig plan vedtatt av kommunestyret: 26.06.2008

Dato for siste revisjon er: 30.05.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.05.2018

Dato for Arealutvalgets vedtak:

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankart:

Byggeområder for boliger:

Frittliggende småhusbebyggelse: B2, B4 – B10

Konsentrert småhusbebyggelse: B3 og B11

Blokkbebyggelse: B1

Felles lekeområder- og uteoppholdsarealer tilknyttet boligfeltet: FL1, FL2, FL3 og FL4.

Uteoppholdsareal: FG 1 og FG 2.

Energianlegg: Trafostasjon NS

Offendlig trafikkområder:

Veg V 1, V 2, V 3.

Fortau FT 1 og FT 2.

Gangveg G/S.

Hensynssoner:

Frisiktsone S1

Frisiksone S2 og S3

Grønnstruktur:

Frrområde: F1 og F2

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12 – 5 nr. 1)

Byggeområde for småhusbebyggelse: B2, B4, B5, B6, B7, B8, B9 og B10. 1111

Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse: B3 og B11 1112

Byggeområde for blokkbebyggelse, B1. 1113

Arelabruk.

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Parkering

Det skal tilrettelegges for parkering på egen grunn. Ved søknad om byggetillatelse skal det vises plassering av garasje og 2 biloppstillingsplass pr. boenhet. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av leilighet på samme tomt.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er i bestemmelsene og på plankartet angitt som prosent bebygd areal BYA 30 %

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittelig planert terreng er 9,0 m, eller gesimshøyde på 6,0 m

Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I område B1 kan det oppføres blokkbebyggelse.

I område B3 og B11 kan det oppføres småhusbebyggelse som rekke- eller kjedet bebyggelse.

I områdene B2, B4 – B10 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Innen B2 kan det bygges samlet med en bestemt hustype som er felles , bl.a funkishus.

Plankartet er retningsgivende for bebyggelsene plassering. Hvis bebyggelsen skal endres

m.h.t. møneretning, kan dette skje under forutsetning av at bebyggelsen langs samme

gatestrekning vurderes samlet. Mindre justeringer tillates innenfor grensen for bebyggelse

med bakgrunn i tilpassing til naturgitte forhold som terreng, grunn- og solforhold.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Det tillates oppført bebyggelse med annen takform når denne er samlet eller i grupper.

Offentlig lekeareal tilknyttet det nye boligområdet.

FL1, FL2, FL3 og FL4. 1690

Offentlig uteoppholdsareal tilknyttet det nye boligområdet.

FG 1 og FG 2, 1600

Energianlegg

Trafostasjon, NS 1510

Hovedoppholdsrom og privat uteoppholdsplasser skal være vendt mot sør og vest.

§ 4 SAMFERDSELS OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12 – 5, nr. 2)**Opparbeidelse**

Opparbeidelse og inndeling av trafikkområde skal være i.h.t. normalprofiler vist på plankart.

KV 1. Olderveien, V 1. 2010

KV 2. Bregneveien, V2. 2010

KV 3. Einerveien V3. 2010

Fortau FT 1 og FT 2. 2012

Gang G/S, bredde 2,5 meter 2015

§ 5 HENSYNSSONER

Frisiktsone S1, 10 x 60 meter

Frisiktsone S2 og S3, 10 x 55 meter

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL 12 - 5, nr. 3)

Offentlig friområder.

Gjelder områdene F1 og F2, 3040

§ 7. FELLESBESTEMMELSER; REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Krav om utomhusplan/ opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det for området B1 innsendes en detaljert og høydesatt opparbeidelsesplan for utbyggingsfeltet. Det skal dokumenteres et helhetlig program for utforming, gjerder, skilt postkasser, utebelysning og møbler.

Krav til universell utforming

Det skal ved opparbeidelse av felles lek- og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Adkomst til bygninger, herunder planløsning av kommunikasjonsveier, skal tilrettelegges for orientering- og bevegelseshemmede.

Ferdigstilling av friområdene.

Friområdene skal være etablert herunder sikret med gjerde mot veg samtidig som bebyggelsen i det siste utbyggingstrinnet tas i bruk.

Ferdigstilling av terreng og utomhusanlegg

Opparbeidelse skal være etablert for hvert utbyggingsfelt og for tilgrensende fellesområder skal være ferdigstilt når bebyggelsen tas i bruk.

Anleggstrafikk

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden.

Planen skal vis hvordan trafiksikkerhet for gående er ivarettatt og e.v.t avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Oppvarming

All ny bebyggelse tilrettelegges for bruk av vannbåren varme som oppvarmingsbehov.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Einerveien 8
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre