

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> - Entre, vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> - Bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

413.3 m<sup>2</sup>

### 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, nybygd videregående skole i Vanvikan og folkehøyskole i nærområdet.

Fra Rissa kan man enkelt komme seg til Trondheim, og mange som har

bostedsadresse i Indre Fosen kommune dagpendler til Trondheim. Både via kollektivtransport som buss fra kommunesenteret, hurtigbåtganger fra både Vanvikan og Hysnes hurtigbåtkai, samt fergeleiet ved Rørvik med hyppige avganger til Flakk.

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

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

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 i nærområdet i tillegg til Trondheimsfjorden.

### **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 kjølfryseskap.

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 gårdsplass 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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](http://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](http://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 dekningsalg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 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](mailto:thomas.lerstadgrind@aktiv.no)  
Tlf: 476 32 249

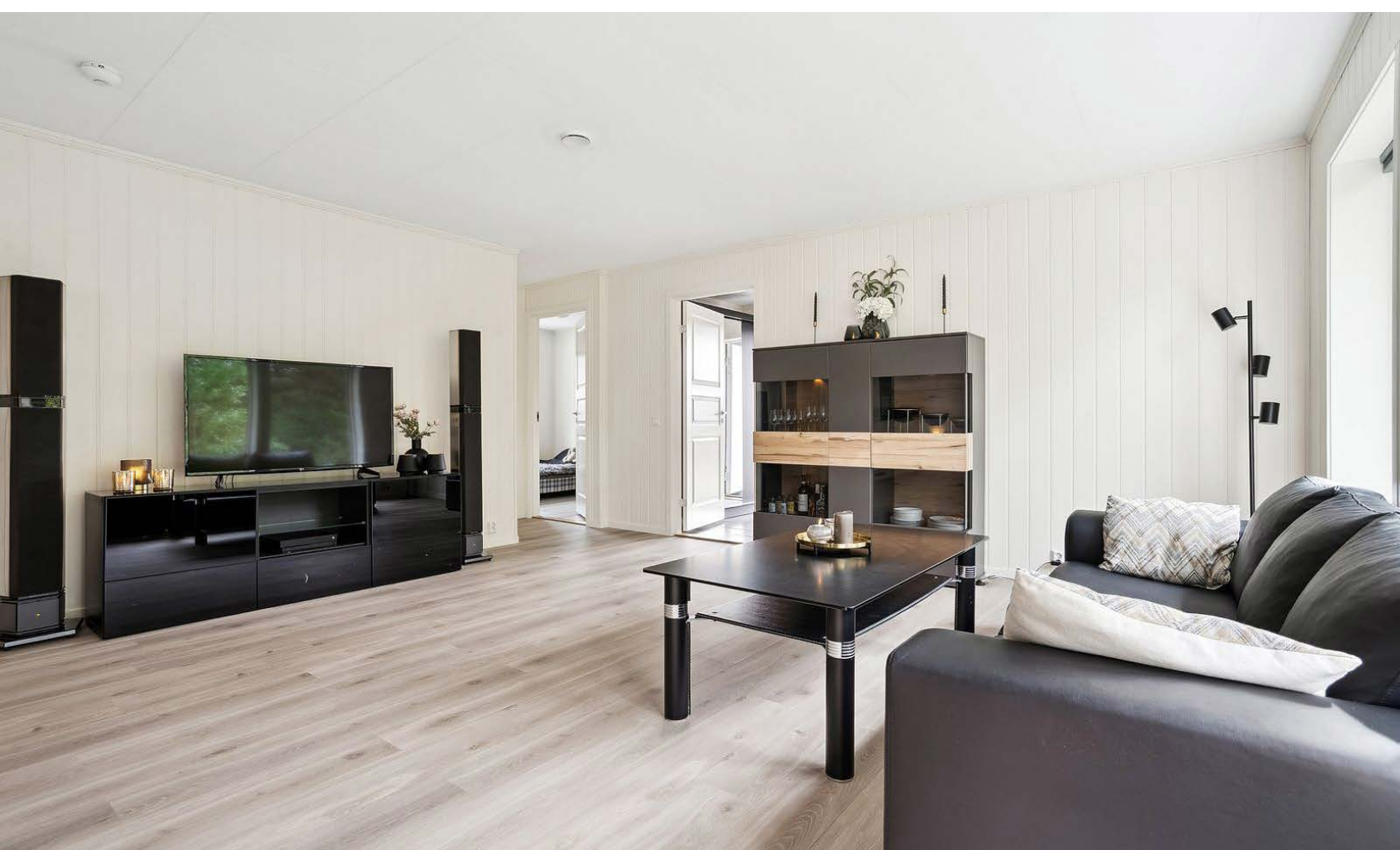
### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

16.01.2026



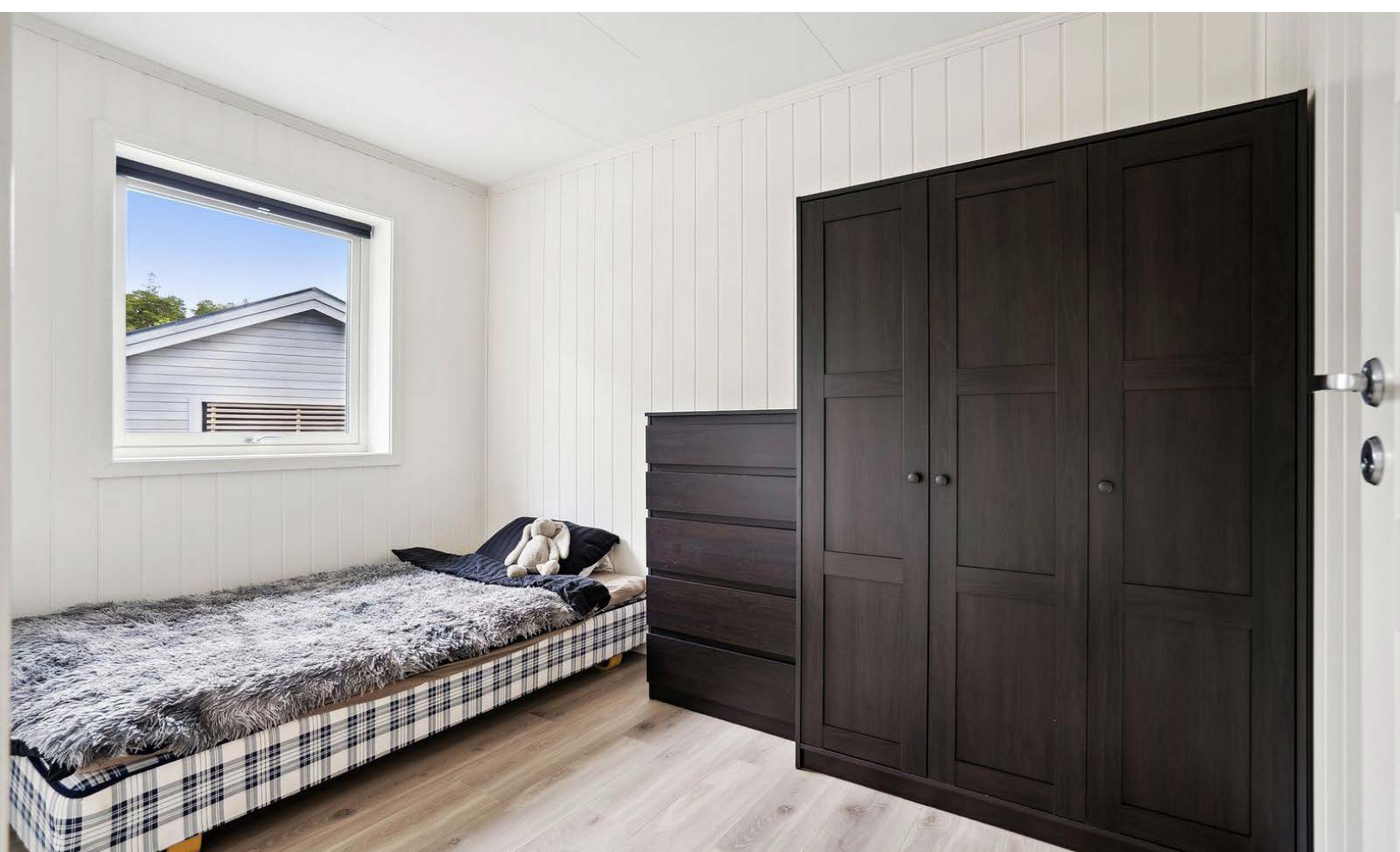


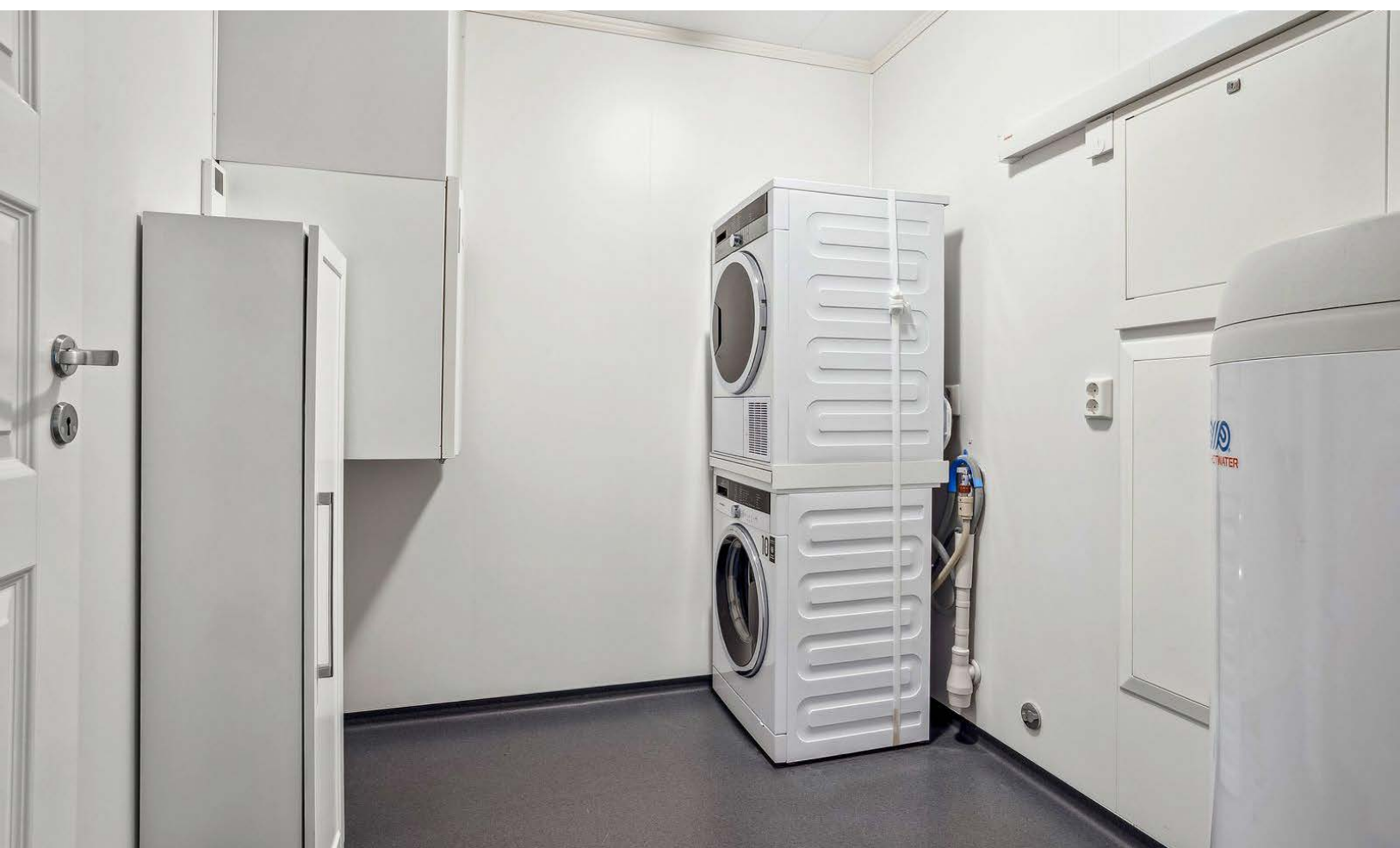




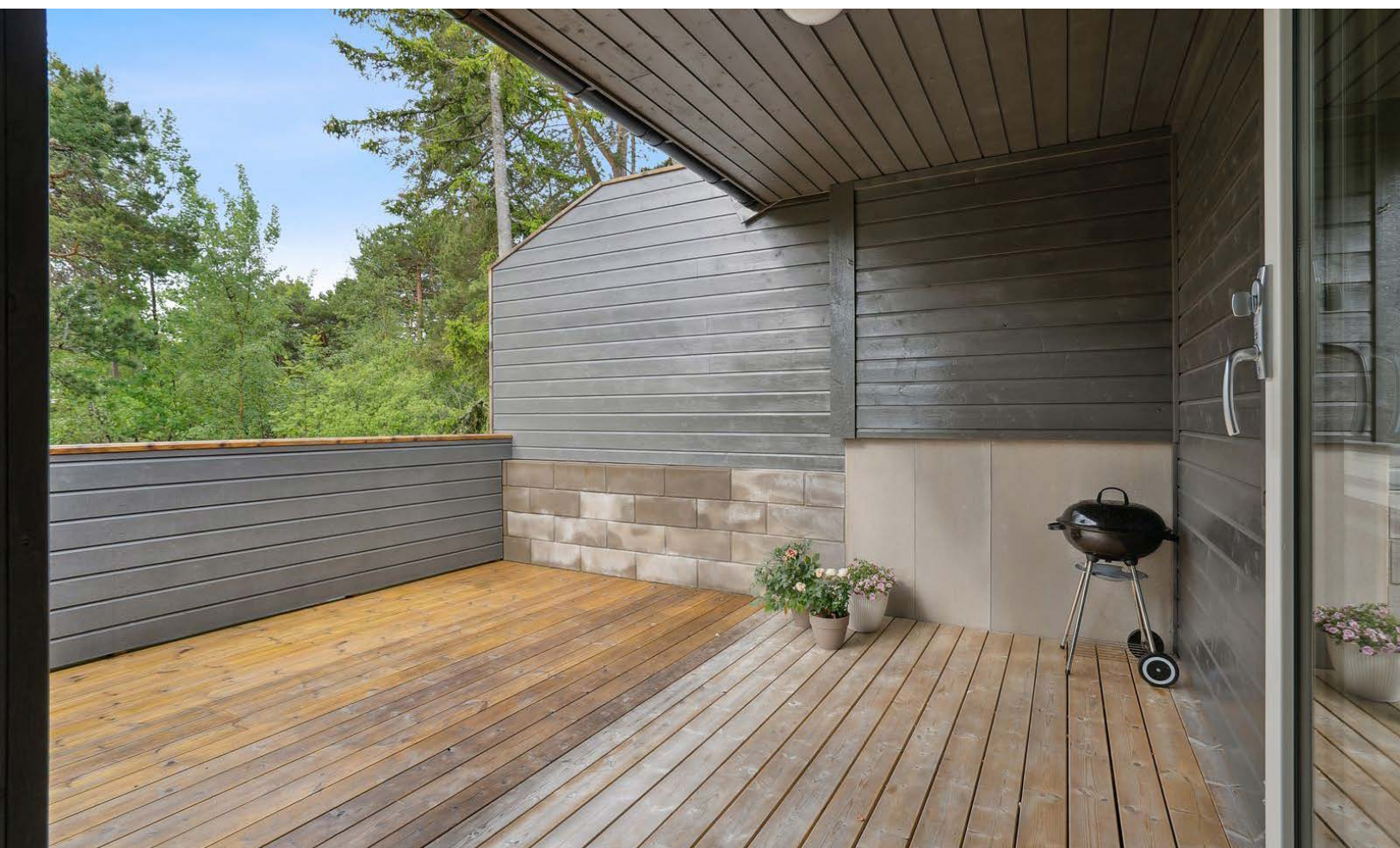


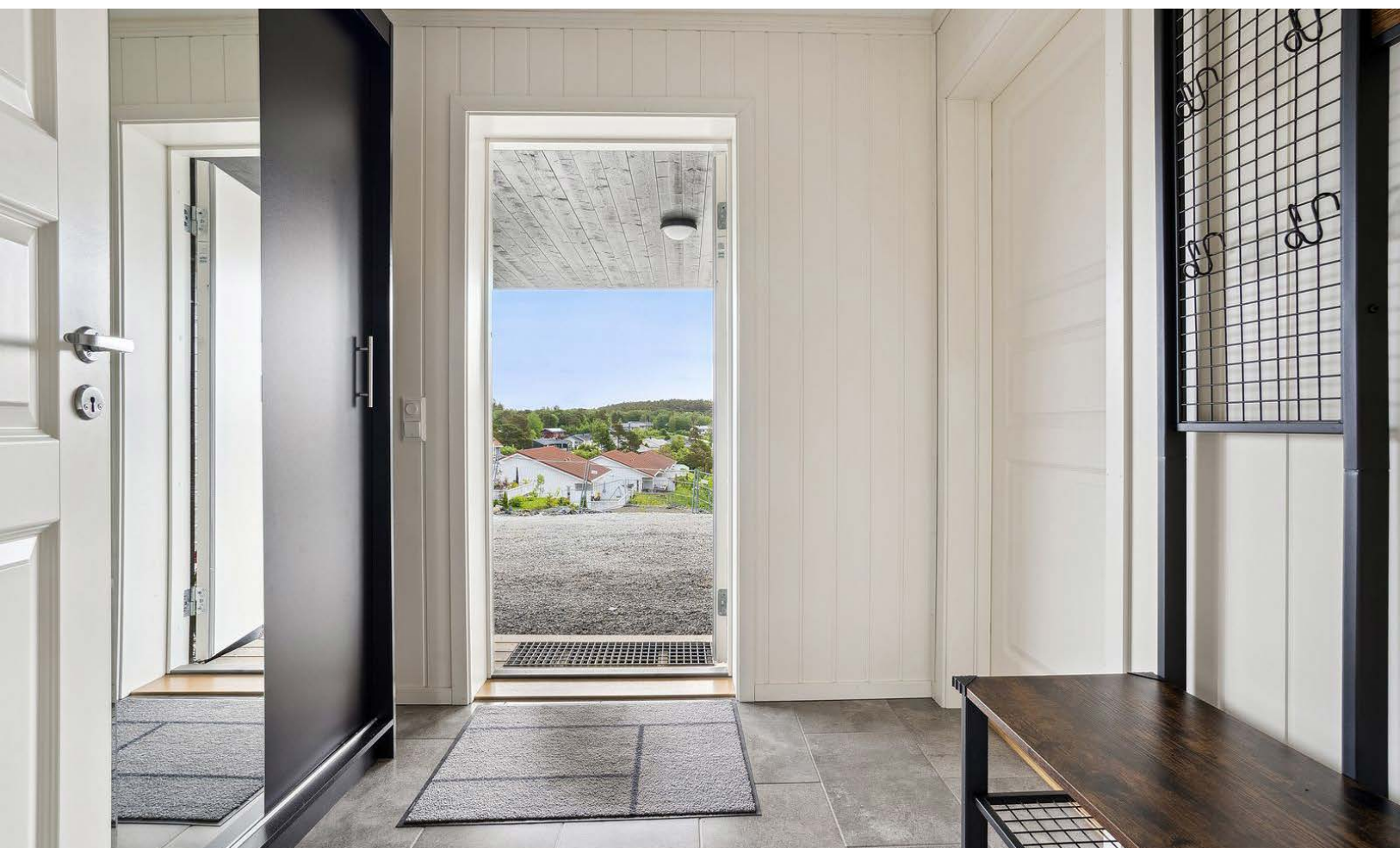
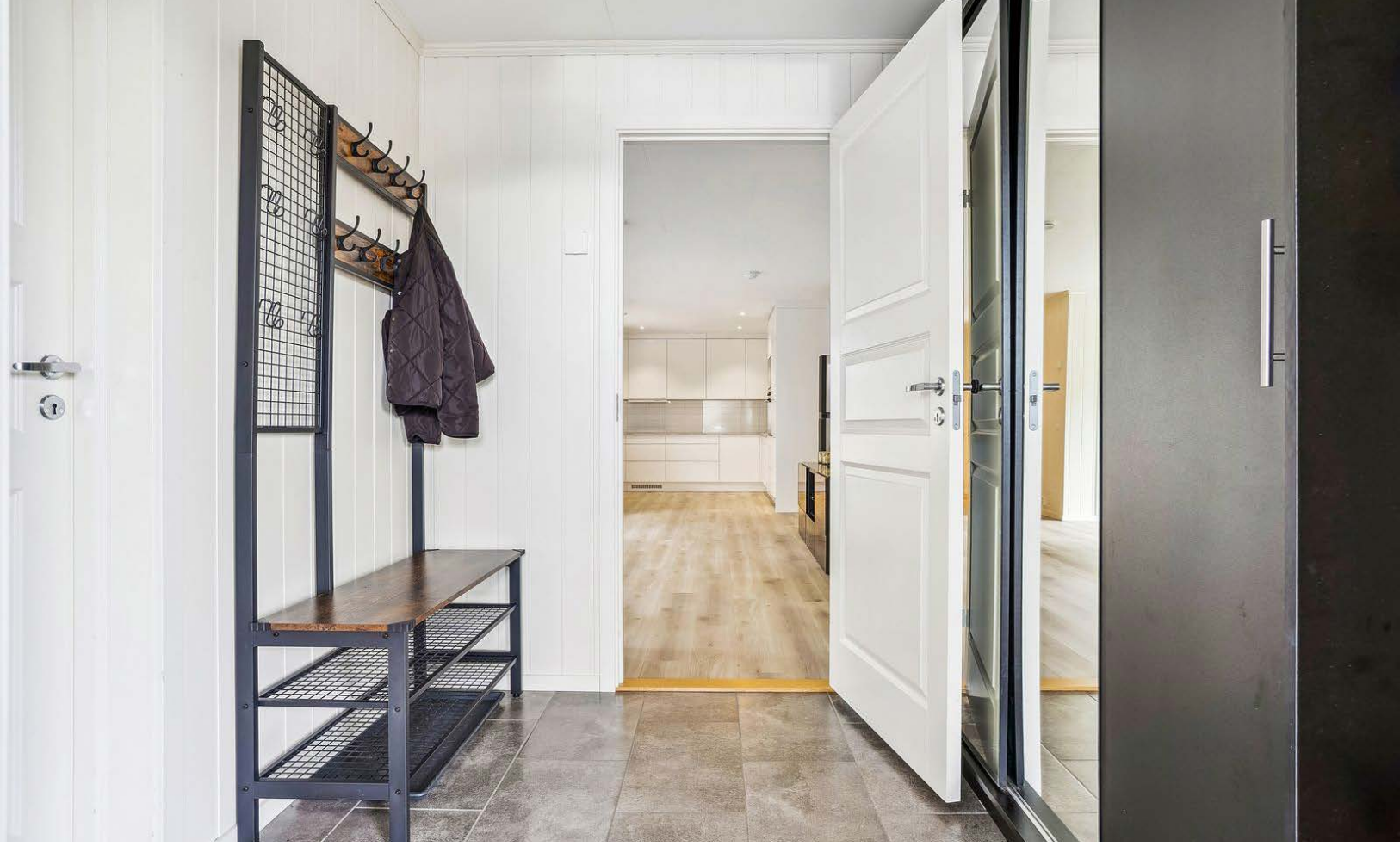














# Vedlegg

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

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

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople YX Rissa	9 min 🚶
🚗 Rissa kraftlag Årnsetveien	10 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

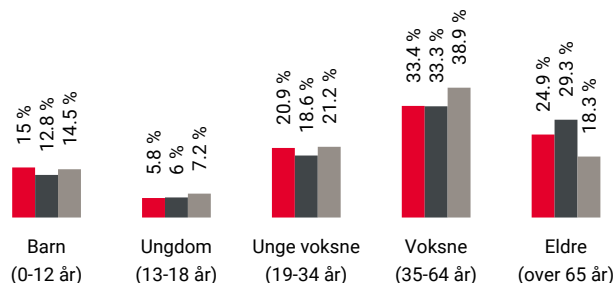
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

Coop Extra Rissa	11 min 🚶
Rema 1000 Rissa	11 min 🚶
PostNord	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

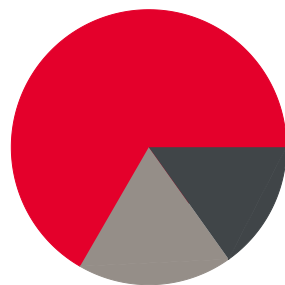
## Sport

⊕ 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)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

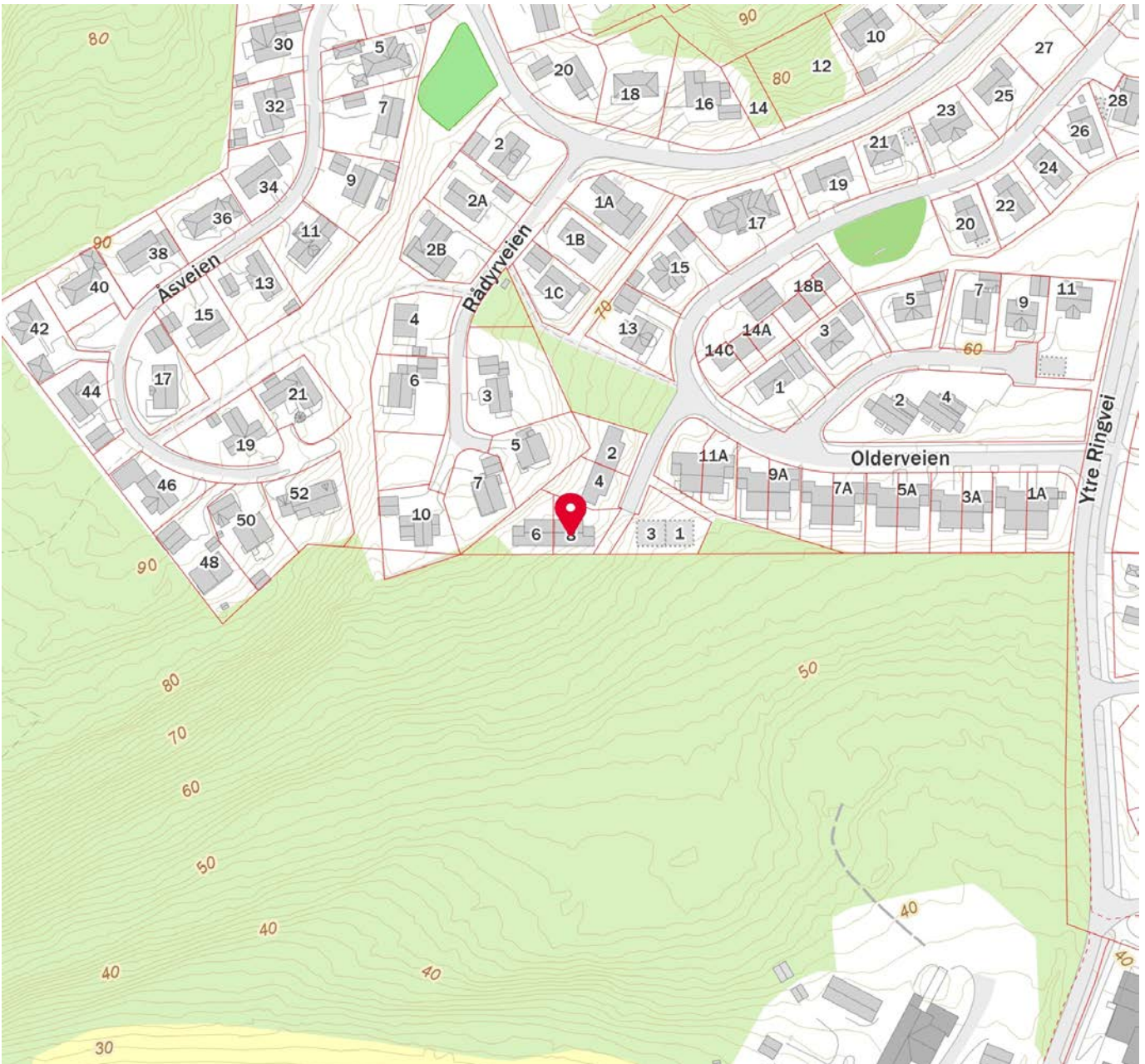
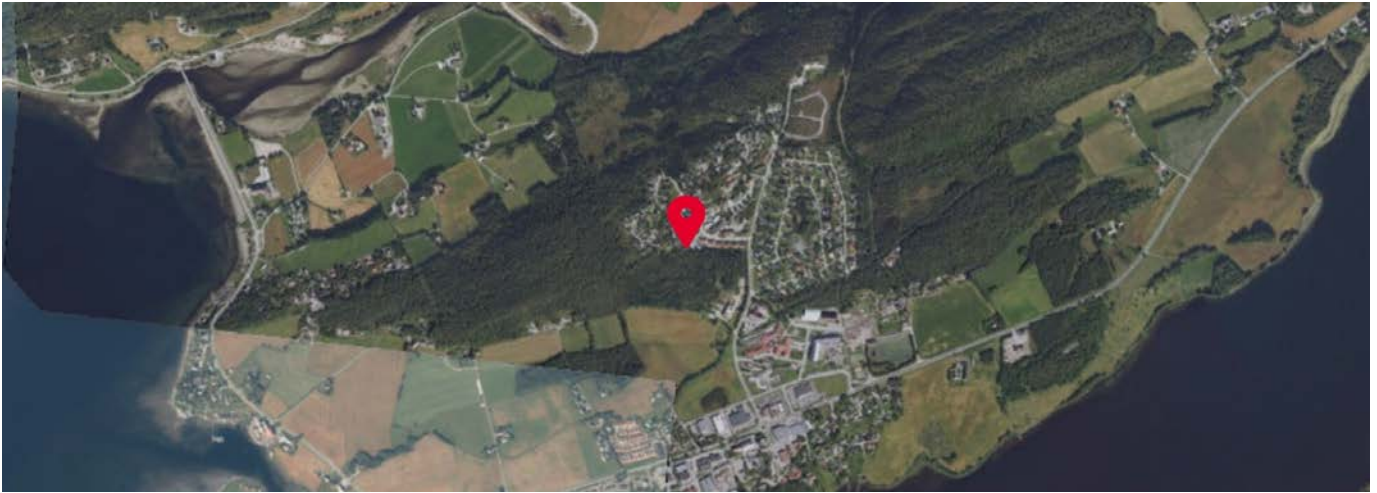


0% 51%

■ Årnseth/Leira  
■ Årnset  
■ Norge

## Sivilstand

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



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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

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 setningskader 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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 m<sup>2</sup>

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



### 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 gjelende 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 bygningsakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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 befaringdagen 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 befaringdagen. 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:		Lelighetsnr:		

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 gulvareal (GUA).

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>83</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

### 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.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>83</b>	<b>7</b>		

## 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
<b>Oppsummering av drenering</b>	
Bygget vurderes og ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det ble ikke påvist symptomer på a dreneringen ikke fungerer som tiltenkt	

TG-1

### 6.2 Grunnmur og fundament

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

TG-1

### 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
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
Eier forhold og vedlikeholdsplikt er uavklart, men det gjøres oppmerksom på at muren mangler rekkverk etter gjelende forskrifter ( over 50cm til bakken ) "	
TG-3 grunnet manglende rekkverk og risiko for personsikader	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må etableres rekkverk	

TG-3

## 6.4 Støttemur: Naturstein



## Beskrivelse

Det er etablert støttemurer 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 støttemurer 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 Takteking

Type teking	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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	
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
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
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 fungerer 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
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 sikringskap 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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
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.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
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 rørføring 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 sisterner til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.

## Ventilasjon

Type ventilering	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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
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 rørforinger 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
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

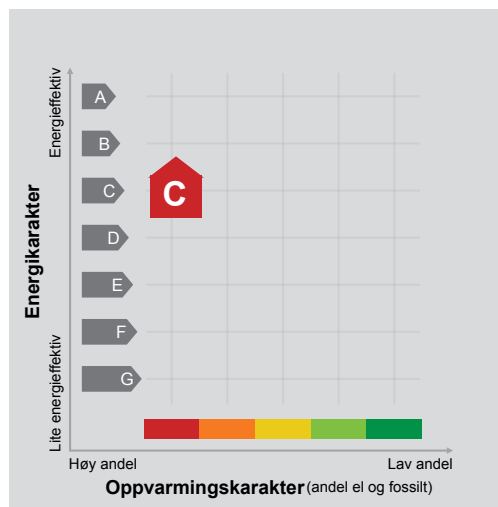
# Einerveien 8

## 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.

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](http://www.enova.no/energimerking).

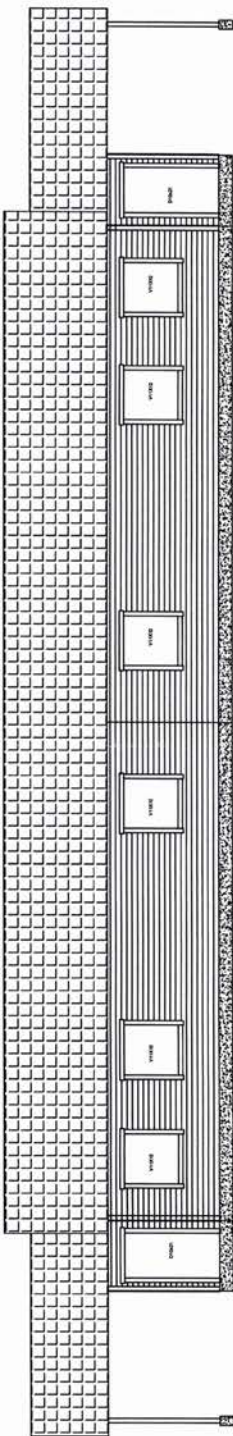
#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



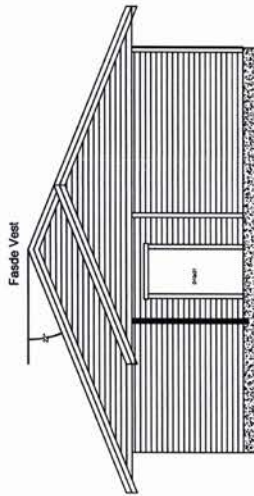
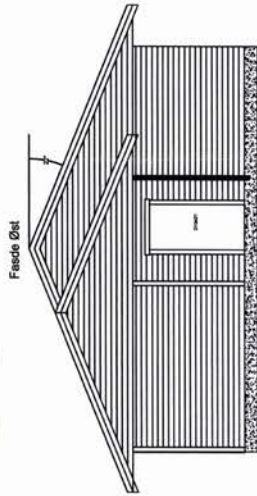
Tomt 122/353

# Byggetrinn 3



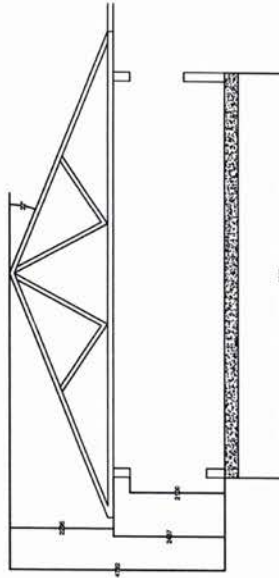
tomt 122/353

# Byggetrinn 3



Lomt 122/353

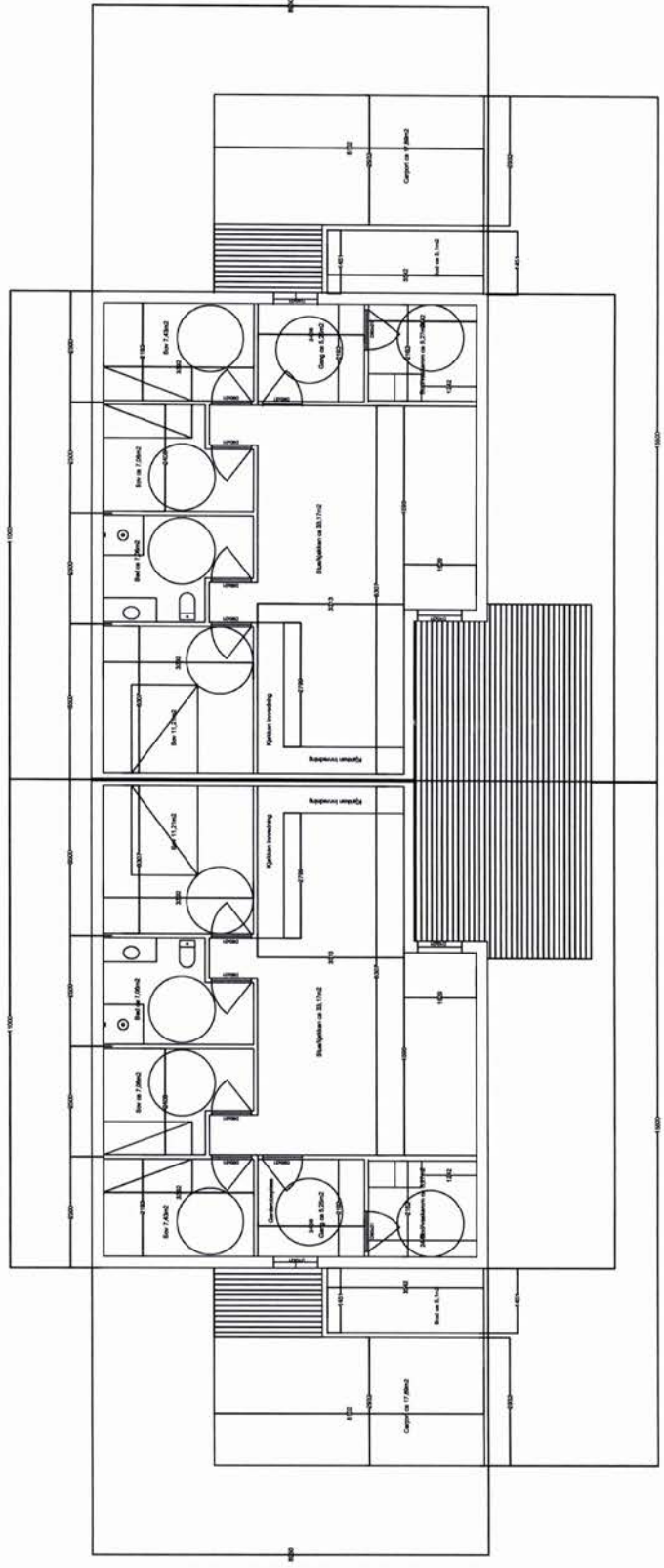
# Byggetrinn 3



font 122/353

# Byggetrinn 3

Plantegning 2 målestokk 1:100 i A3





		<b>Ferdigattest</b> 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.			
		<b>JpID: 2020/865 og 21/7357</b>			
<b>Ansvarlig søker:</b> KW BYGG AS		<b>Tiltakshaver:</b> ESKIL ASKJEMSHALTEN (122/353) ARILD RABBEN OG TONJE TØRSTAD (122/389)			
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
<b>Adresse:</b> Einerveien 6 og 8		<b>Gårdsnr.</b> 122	<b>Bruksnr.</b> 353 + 389	<b>Festenr.</b> 	<b>Seksjonsnr.</b> 
<b>Tiltakets/byggets art</b> Det utstedes ferdigattest for tomannsbolig, i samsvar med vedtak i sakene 2020/865 og 21/7357.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tillatelse til tiltak gitt: 10.03.2020 (sak 2020/865)</li> <li>• Endring av gitt tillatelse: 20.10.2020 (sak 2020/865)</li> <li>• Ny endring av gitt tillatelse: 13.12.2021 (sak 21/7357)</li> </ul>					
Boligene er tilknyttet kommunalt avløp (Indre Fosen) og privat vannforsyning (Rissa Vassverk). Det er ikke installert ildsted eller pipe.					
<b>Vedtaksdato</b>		<b>Saksnr</b>			
IG: 10.03.20 Endring: 20.10.20 Ny endring: 13.12.21		2020/865 & 21/7357			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		03.10.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
<b>Merknader:</b>					
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.					
<b>Sted</b> Rissa		<b>Dato</b> 30.10.2025	<b>Underskrift</b> Ørjan Andresen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

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

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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

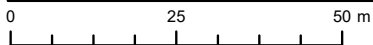
- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



Dato: 13.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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

Kommune: 5054 Indre Fosen

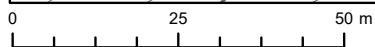
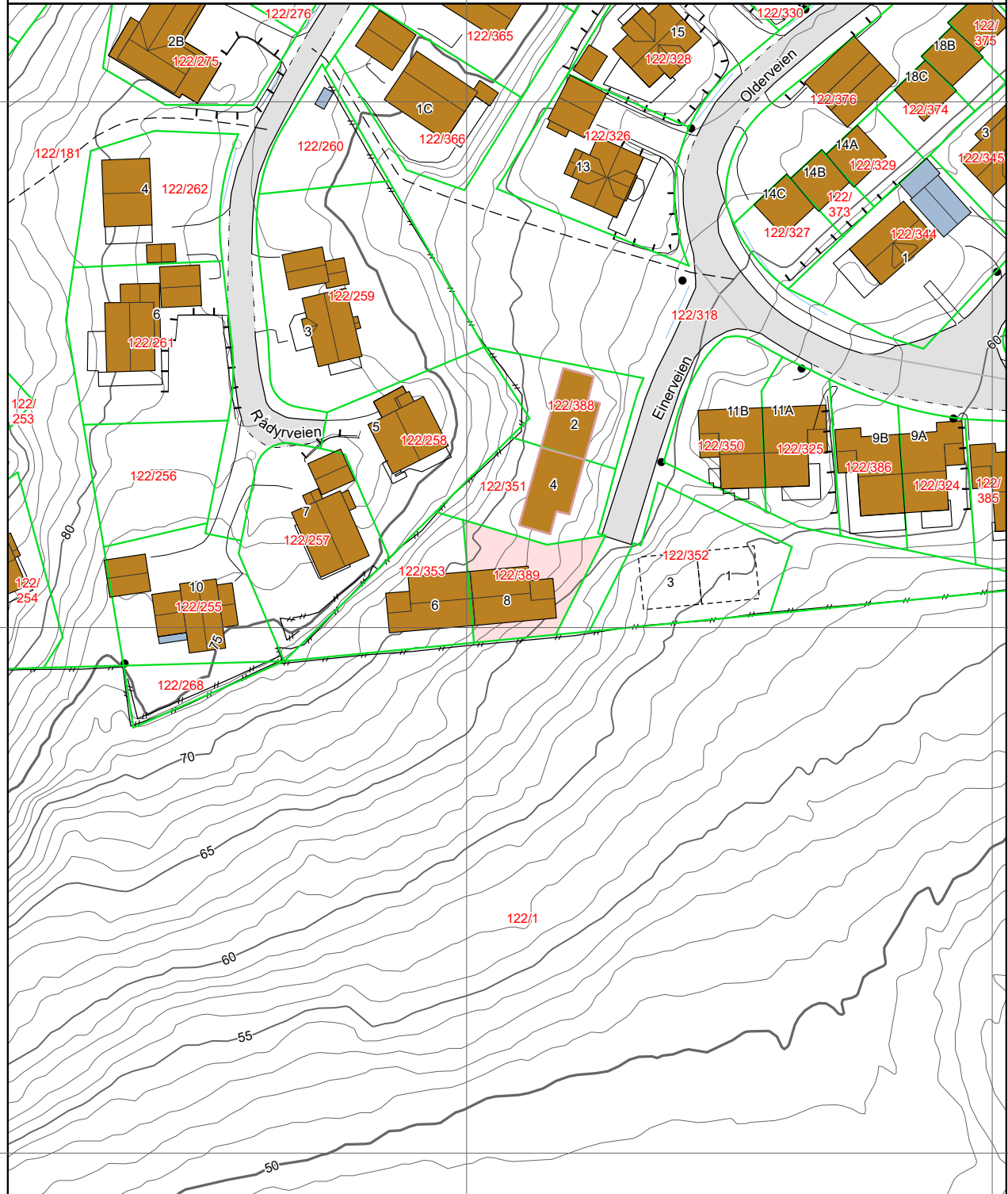
Eiendom: 5054/122/389/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



Dato: 13.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

# Årneset Vest 2

PLANFORSLAG DATERT 22.05.2018

Nasjonal arealplan-ID: 50542018005  
Plantype: Detaljregulering  
Forslagsstiller: Indre Fosen kommune  
Utarbeidet av: Indre Fosen kommune

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

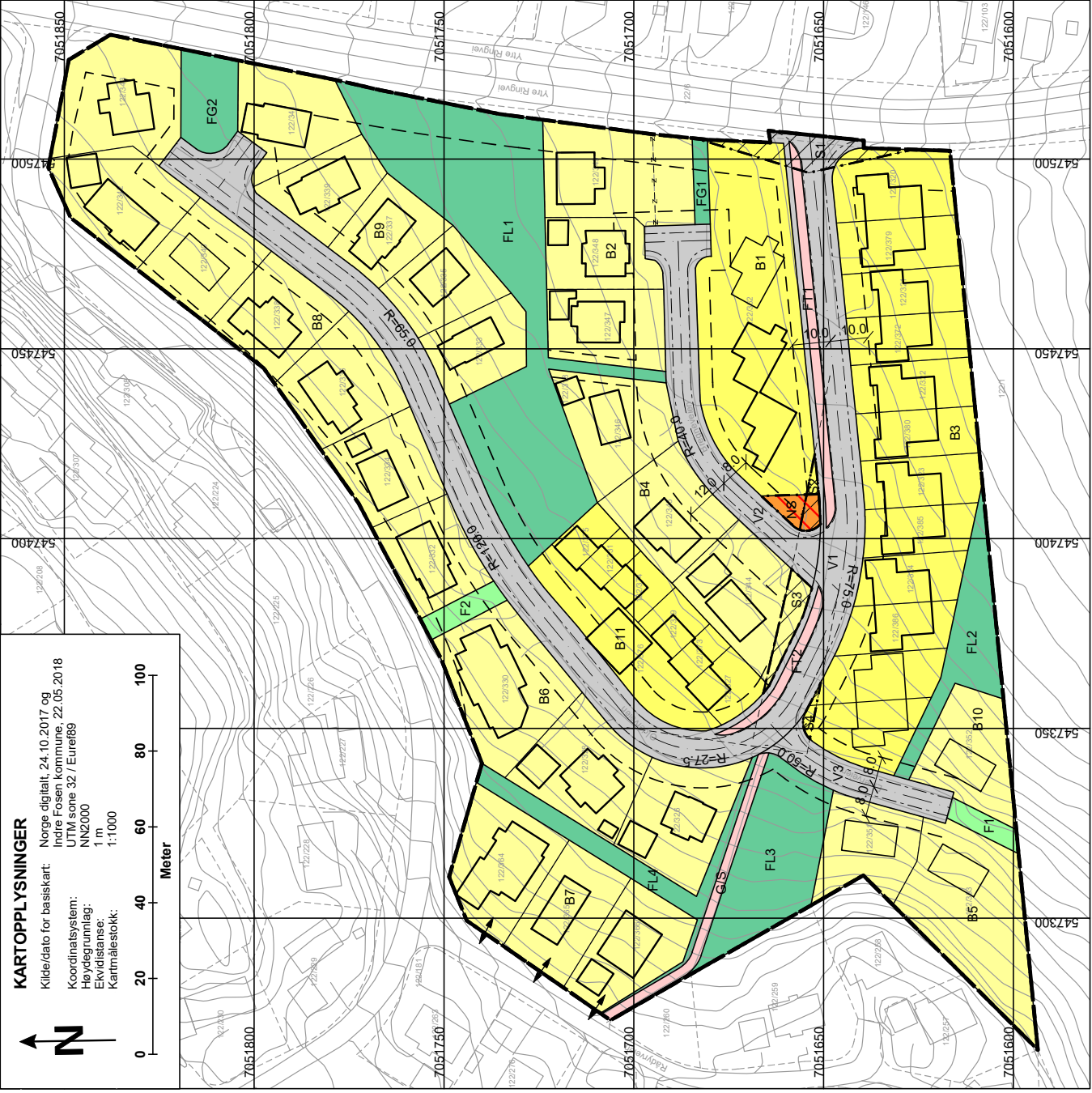
Saksnr Dato Sign.  
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:  
1. gangs behandling i Arealutvalget:  
Utlegging til offentlig ettersyn i perioden:  
Vedtatt av kommunestyret:  
Kunngjøringsdato for planvedtak:  
Dato for siste revisjon av plankart: 22.05.2018 GL

## TEGNFORKLARING

**BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

- B Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- B Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- B Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- NS Energianlegg
- FG Uteoppholdsareal
- FL Annen uteoppholdsareal
- V SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:  
Veg
- FT Fortau
- G/S Gang-/sykkelveg
- F FRØMNRÅDE
- HENSYNSONER:  
Høyspeningsanlegg (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
- Frisktilinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- PUNKTSYMBOLER/Juridiske punkt:  
Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge



### KARTOPPLYSNINGER

Kilde/dato for basiskart: Norge digitalt, 24.10.2017 og Indre Fosen kommune, 22.05.2018  
Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89  
Høydegrunnlag: NN2000  
Ekvidistanse: 1 m  
Kartmålstokk: 1:1000

0 20 40 60 80 100  
Meter

**Generelt**  
 Målsjett og byggingen (M2) i 2011 har det utvalde landskapslaget for det som er utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Rettslig**  
 Planen er utarbeidet i samsvar med kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens formål**  
 Planens formål er å sikre at kommunen gjennomfører kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens innhold**  
 Planen inneholder bestemmelser om bygging og bruk av areal i kommunen. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

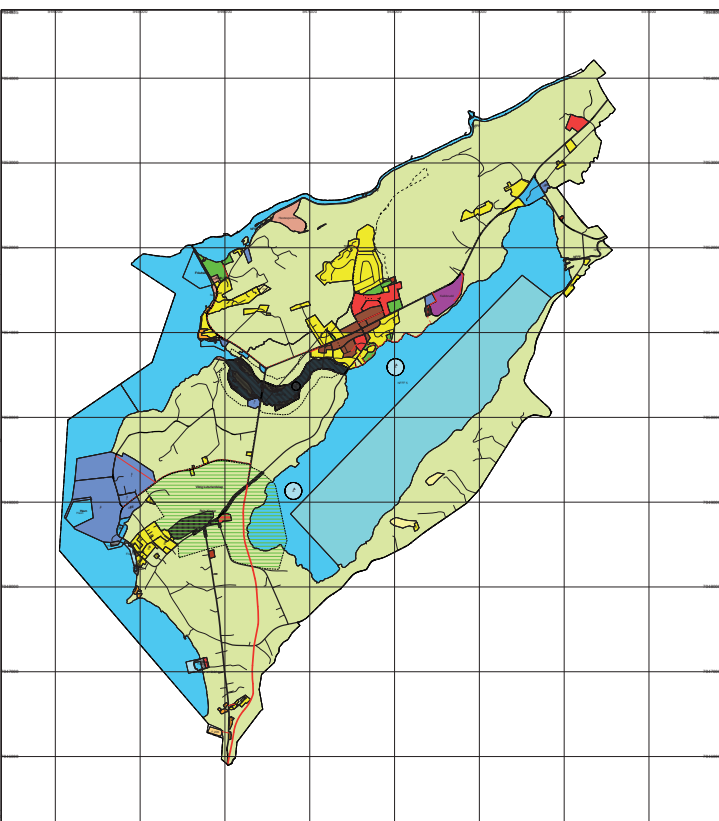
**Planens virkning**  
 Planen vil ha virkning i kommunen gjennom kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens konsekvenser**  
 Planen vil ha konsekvenser for kommunen gjennom kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens gjennomføring**  
 Planen vil gjennomføres gjennom kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens oppfølging**  
 Planen vil oppfølges gjennom kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

**Planens evaluering**  
 Planen vil evalueres gjennom kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.



**TEGNFORKLARING OG BESTEMMELSER TIL PLANEN**

Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan og byggingen (1985) §20-4 er uthevet med ramme

TEGNFORKLARING	NAVARENDE	FRAMTIDIG	NAVARENDE	FRAMTIDIG
<b>BYGGEOMRÅDER</b>				
Boligområde	[Yellow box]	[Yellow box]	Restriksjoner etter annet lovverk	[Yellow box]
Senterområde	[Red box]	[Red box]	Fuglebeskyttelsesområde	[Red box]
Erverv	[Blue box]	[Blue box]	Områder utvirket fra rettsvirkning pga. innvielse	[Blue box]
Industri	[Green box]	[Green box]	Jf. til 1985 §20-4 bokstave a og b område 212	[Green box]
Friluftsbetygelse	[Orange box]	[Orange box]	Saksbeholdt utsett for rettsvirkning p.g.a. innvielse	[Orange box]
Offentlige bygninger	[Purple box]	[Purple box]	<b>OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG</b>	
Albrennnyttig formål	[Light blue box]	[Light blue box]	Vannareal for allment friluftsliv	[Light blue box]
Frimeide	[Light green box]	[Light green box]	Småbåthavn	[Light green box]
Kraftanlegg	[Dark green box]	[Dark green box]	LNF-område i sjø og vassdrag	[Dark green box]
Parkturnveg	[Light purple box]	[Light purple box]	Friluftsområde i sjø og vassdrag	[Light purple box]
Annet byggingsområde	[Light orange box]	[Light orange box]	Annen særskilt bruk eller vern	[Light orange box]
			Område for vern av sjø/vassdrag	[Light orange box]
			Alvakkulturnområde	[Light orange box]
			Vannareal for allment fiskebruk	[Light orange box]
			Friluftsområde i sjø og vassdrag	[Light orange box]

For større areal til bygginger kan det settes et tilsvarende P100 og byggingen (1985) §20-4 bokstave a og b. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	NAVARENDE	FRAMTIDIG
LNF-område	[Light green box]	[Light green box]
LNF-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner	[Light green box]	[Light green box]
LNF-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner	[Light green box]	[Light green box]
<b>OMRÅDER FOR RASTOFFUTTUNING</b>		
Masseutak	[Light blue box]	[Light blue box]
<b>OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER ØKAL BÅNDELØS</b>		
Båndlagging etter lov om naturvern	[Light blue box]	[Light blue box]
Båndlagging etter lov om kulturmiljø	[Light blue box]	[Light blue box]

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONER	DATO	SIGN.
RÅDMANNENS FORSLAG	26.07.2007	RB
1. GANGS BEHANDLING I HTML SAK 82/2007	25.07.2007	RS
2. GANGS BEHANDLING SAK 30/09 I SAK 83/09	23.02/11.05.09	SV
UFLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERRETT 11.10.2007 02.02.2008	23.02/11.05.09	SV
VEDTATT I KOMMUNESTYRET MED RETTSVIRKNING SAK 45/10	23.09.2010	SV

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021  
 MALESTOKK 1:15 000  
**DELPAN RISSA SENTRUM**

utarbeidet av: plankontoret Rissa kommune

TEGN. NR. SAKSBEH.

**Delingsplan**  
 Innholdet i denne bestemmelser, kommunestyrets 110 og 121 samt kommunestyrets delingsplaner er utarbeidet i samsvar med kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret. Kommunen har utvalgt til behandling i kommunestyret.

## **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:**

Friområde: 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 bebyggelsens 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 ivaretatt 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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 RISSAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas LerstadgrindTelefon: 476 32 249  
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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