

**aktiv.**



Granveien 4, 7100 RISSA

**Innholdsrik enebolig med to  
romslige garasjer og gode  
solforhold | BRA-i 221 kvm |  
Sentralt og barnevennlig område**



Eiendomsmegler

## Thomas Lerstadgrind

**Mobil** 476 32 249

**E-post** thomas.lerstadgrind@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Morten Bue  
Anja Jeanette Svarholt

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 221/290 kvm  
**Tomtstr.:** 692.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 122, bnr. 213  
**Oppdragsnr.:** 1710260143

# Velkommen til Granveien 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Granveien 4!

Her får du en romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Rissa. Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker god plass, fleksible løsninger og underetasje med gode muligheter.

Boligen går over to plan og inneholder blant annet flere oppholdsrom, kjøkken på begge plan, flere våtrom og gode lagringsmuligheter. Videre er det to romslige garasjer, så her får du plass til bilparken din!

Verdt å merke seg:

- Kjøkken TG1
- To romslige garasjer
- Underetasje med egen inngang
- Gode solforhold og flere uteplasser
- Nærhet til barnehage, skole og flotte turmuligheter

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	58
Egenerklæring .....	61
Tilstandsrapport .....	68
Energiattest .....	100
Pantebokkopi .....	101
Byggetegninger .....	103
Midlertidlig brukstillatelse .....	116
Byggetillatelse .....	117
Målebrev .....	120
Situasjonskart .....	127
Eiendomsgrenser .....	128
Kommuneplankart .....	130
Reguleringskart .....	131
Reguleringsbestemmelser .....	132
Budskjema .....	141

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 221 kvm

BRA - e: 69 kvm

BRA totalt: 290 kvm

TBA: 76 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 99 kvm - Entré, to stuer, kjøkken, fire soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 33 kvm - Garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 122 kvm - Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad, to soverom, stue, kjøkken/spisestue

BRA-e: 7 kvm - Utestue

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

76 kvm - Fire terrasser

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 29 kvm - Garasje

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 263 m<sup>2</sup>. AHL er 2 m<sup>2</sup> og GUA er 261 m<sup>2</sup>.

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

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

692.3 kvm

**Beliggenhet**

Granveien 4 har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde i Rissa - perfekt for deg som ønsker en trygg og familievennlig hverdag. Området kjennetegnes av lite trafikk, gode solforhold og en behagelig atmosfære, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det enkel tilgang til skole, barnehage og dagligvarebutikker, noe som gjør logistikken i hverdagen både enkel og effektiv. I tillegg finner du servicetilbud, kaféer og øvrige fasiliteter i sentrum.

For den aktive byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt. Her kan du gå rett ut døren og nyte naturen - enten det er rolige spaserturer, løpeturer eller turer i skog og mark. Området gir en fin kombinasjon av landlig ro og nærhet til nødvendige tilbud.

Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng, noe som gir gode lysforhold og en luftig følelse rundt boligen. Her kan du nyte solrike dager på egen tomt.

Dette er en beliggenhet som passer like godt for barnefamilier som for deg som ønsker mer plass, ro og nærhet til naturen - uten å gi avkall på tilgjengelighet og praktiske fasiliteter.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Takstmann Joachim H. Dalum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med utleie er oppført i én etasje over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein. Garasje oppført med grunnmur i leca. Vegger er av trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert baderom i sokkel, flyttet sluk i gulv, ny flis på gulv, baderomsplater på vegg. Ny innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Nytt sluk installert med membran og tettesjikt over hele badet

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye vinduer på stue. Nye vinduer på 2 soverom i sokkel.

Utvidet åpning for vindu og støpt/pusset yttervegg på soverom i sokkel.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Frittstående garasje delvis isolert og kledd med veggplater

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

Svar: Ja. Høy luftfuktighet på soverom i sokkel, nord-vestlige hjørne på hus, mistanke om tett / dårlig drenering.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og kontrollert drenering med kamera og spyling, lagt ny drenering på nordvestlige vegg mot plen.

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

Svar: Ja. Høy luftfuktighet på soverom i sokkel, nord-vestlige hjørne på hus.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på nord-vestlige vegg mot plen. Ny grunnmursplast, renoverert rom.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny dreneringsrør og ny grunnmursplast. Inspeksjon av resterende drenering med kamera og spyling av rørlegger. Grøft fylt med stein/pukk og terrenget senket for å lede vann bort fra vegg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Nord-vestlige vegg ut mot plen.

Fra utbygd inngangsparti til hjørne på hus

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tung rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannledninger i sokkel, fra hovedinntak til fordeling, til bad og kjøkken i sokkel, til kjøkken i hovedetasje, til ny varmtvannsbereder i sokkel. Montert automatisk vann stopp med følere under kjøkkenbenk og rundt hovedinntak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ABD

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannstopp ventil ved hovedinntak etter frostskaade.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fosen varmpumpesenter

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe i sokkel

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til kjøkken i sokkel

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

Svar: Ja. Tidligere eier: Terrasser, inngangsparti, garasje. Etter 2014: Etablert 3 soverom og kjøkken i sokkel, og eget inngangsparti i sokkel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja. Mulighet for utleie av egen del i sokkel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

TG2 - TAKTEKKING

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det ble ikke påvist synlige skader ved begrenset kontroll fra bakken, men det anmerkes misfarging i overflater og mose på taket. Mose på taket vil over tid bidra til nedsatt levetid.
- Videre gjøres det oppmerksom på at tekking og undertak har oppnådd en høy alder. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- TG-2 grunnet påvist slitasje og mose på taket samt oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

#### Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

#### TG2 - NEDLØP OG BESLAG

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det anmerkes noe misfarging/aldringsslitasje, men utover dette vurderes renner og nedløp og fungere som tiltenkt.
- TG-2 grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- En utskiftning vil være anbefalt sett i sammenheng med framtidig utskiftninger av taktekking.

#### TG2 - VEGGKONSTRUKSJON

##### Vurdering av avvik:

- Kledningen framstår stedvis som værslitt/Soltørket og det er sprekker i treverket. Videre er det kort avstand mellom kledning og terrasser slik at kledningen vil være utsatt for fuktoptrekk og det er stedvis symptomer på høyt fuktinnhold i nedre del av kledningsbord som over tid kan medføre utvikling av fukt/råteskader.
- Musetting er av treklosser og vil medføre redusert/mangelfull lufting av fasaden. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- TG-2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold av fasader. Jevnlig ettersyn med tanke på begrenset/mangelfull lufting må gjennomføres slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

## TG2 - TAKKONSTRUKSJON / LOFT

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
  
- Det anmerkes vesentlig misfarging/svertesopp i undertak ved avsluttet lufterør på loftet. Videre anmerkes det spredt misfarging ellers i undertaket. Årsaken til de på viste forhold er ikke påvist og krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte, men det antas at dette kan ha årsakssammenheng med at ventilasjonsrør og lufting av avløp er avsluttet på loftet med påfølgende tilførsler av varm luft som kondenserer på undersiden av undertaket.
- Luftingen av loftet er begrenset/mangelfull og vil medføre at fuktighet på loftet ikke luftes effektivt ut. Videre gjøres det oppmerksom på at det er påvist fuktmekrer på isolasjonen stedvis, men årsaken er ikke kjent.
- Eier opplyser at ventil på loftet vil bli montert og det vil bli foretatt en vask i området rundt med soppmiddel. Det opplyses videre at forholdet oppsto ble avdekt for flere år siden og har stått uforandret siden.
- TG-2 settes grunnet påviste avvik og med bakgrunn i opplysninger om at forholdet har stått uforandret over lengre tid.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det anbefales en ytterligere kontroll av konstruksjonen etter at rengjøring er foretatt slik at eventuelle skjulte skader avdekkes. tiltak vurderes deretter.

## TG2 - VINDUER

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene framstår uten synlig skader utover hva en kan anse som normalt aldringslitsje, men det anmerkes at flere vinduer vil ha behov for vedlikehold i tiden som kommer dersom det skal legges til rette for lengst mulig levetid. Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder hvor en utskiftning er påregnelig i tiden som kommer.
- TG-2 settes som følger av påvist behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduene vurderes og kunne fungere framover inntil en utskiftning foreligger dersom de tilegnes jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid. Videre må vinduene observeres jevnlig slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

## TG2 - DØRER

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Skyvedører fra stuen til terrasse og fra utestuen til terrasse er værslitt og trege og åpne.

### Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og justering av dørene.

## TG2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONG

### Vurdering av avvik:

- På befaringsdagen registreres betydelig svikt i gulvet samt skjevheter på terrassen med utgang fra soverommet, Videre anmerkes råte i rekkverk flere steder på terrasser og det er skjevheter i alle terrassegulv. Årsak til skjevheter er ikke påvist og må undersøkes nærmere. Utover dette gjøres det oppmerksom på at terrasser framstår med værslitte overflater.
- I etterkant av befaringen har eier oversend opplysninger om at forhold med råte og skjevheter/svikt er utbedret, men det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har vært på stedet og kontrollert utbedringene.
- TG-2 settes med bakgrunn i opplysninger fra eier om at råte og skjevheter er utbedret (som ikke er kontrollert av undertegnede)

### Konsekvens/tiltak:

- Dersom full forvissehet vedrørende tilstand ønske anbefales en ytterligere inspeksjon av utførte arbeider ved terrasser for og bekrefte tilstand.

## TG2 - ETASJESKILLE / GULV MOT GRUNN

### Vurdering av avvik:

- Det bør vurderes om en utskiftning vil være hensiktsmessig ift utbedrign.
- Ved bruk av nivellerings laser registreres en høydeforskjell i enkelte rom på mellom 15-30mm, Videre anmerkes det noe knirk i gulv.
- Registrerte skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- TG-2 er satt som følger av påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG2 - ROM UNDER TERRENG

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke påvist synliges skader eller fuktavvik på befaringsdagen, men påforede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. Det gjøres oppmerksom på at påforede vegger mot utvendig terreng er og anse som en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår.
- TG-2 grunnet feil oppbygging med bruk av plast folie i veggen etter dagens byggeskikk med påfølgende risiko for skader.

Konsekvens/tiltak:

- Jevnlig ettersyn av overflater i sokkel anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

#### TG2 - ETASJE > VÅROM > OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

Vurdering av avvik:

- Det registreres fuktmerker i himlingen som vurderes og kan ha sammenheng med de påviste forhold på loftet, men dette er ikke bekreftet og må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak:

- Forholdet bør observeres over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.

#### TG2 - ETASJE > VASKEROM > OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

#### TG2 - ETASJE > VASKEROM > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet,

installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer.

#### TG2 - ETASJE > BAD > OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende

#### TG2 - ETASJE > BAD > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer.

#### TG2 - UNDERETASJE > BAD / VASKEROM > TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Vurdering av avvik:

- Selv om det ikke ble påvist skader inne i veggen ved hulltaking vil det med bakgrunn i de påviste avvik inne på rommet være påregnelig med skjulte skader.

- TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på fuktproblematikk ved fuktsøk inne på

rommet Konsekvens/tiltak:

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales gjennomført ved renovering av rommet. Tiltak vurderes deretter

#### TG2 - TEKNISKE INSTALLASJONER > VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
- Endemuffer bør monteres på rør i rør og det bør søkes adkomst for inspeksjon av vannfordelingsskap. Tiltak vurderes deretter

#### TG2 - TEKNISKE INSTALLASJONER > AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG2 - TEKNISKE INSTALLASJONER > VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.  
- TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).  
- Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

#### TG2 - TOMTEFORHOLD > FUKTSIKRING OG DRENERING

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for og bekrefte bruk av grunnmursplast. Videre må innvendige overflater holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

#### TG2 - FORSTØTNINGSMURER

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for og kunne si noe om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.

#### TG2 - TOMTEFORHOLD > TERRENGFORHOLD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### TG2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

#### TG3 - UTVENDIGE TRAPPER

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør vurderes om en utskiftning vil være hensiktsmessig ift utbedrign.

Kostnadsestimat:

- Kr 20 000 - 100 000

TG3 - UNDERETASJE > BAD / VASKEROM > GENERELL

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er ufagmessig bygd og som følger av dette ikke tett. Det er benyttet gjennomgående skruer i våtromsplater i våtesone, noe som medfører at tettesjiktet er brutt og og rommet framstår som utett Det ikke benyttet bunnlist under plater etter leggeanvisninger og det er glipper mellom plater og hjørnelister, noe som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av platene med påfølgende skader og risiko for følgeskader inne i bakenforliggende konstruksjoner.
- Påviste avvik gir stor risiko for skader som følger av utett våtrom og det måles ved bruk av fuktindikator forhøye verdier i nedre deler av plater i dusjsonen. Skjulte skader kan ikke ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk vil medføre høy risiko for en skade utvikling.

Kostnadsestimat:

- Kr 100 000 - 200 000

TG3 - ETASJE > TOALETTRUM > OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Kostnadsestimat:

- Under Kr 20 000

### **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 i to garasjer og på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 94546603

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

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 tinglysning. 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 tinglysning 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Ved
- Elektrisitet
- Varmepumpe

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 203,42 kWh/m<sup>2</sup>

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### **Omkostninger kjøper**

3 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 31 605 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det kr 19 499 per år for branntilsyn, feiing, avløp og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Branntilsyn, feiing: Kr 630

- Eiendomsskatt: Kr 8 442

- Avløp: Kr 10 427

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

FOSEN RENOVASJON IKS

Til Fosen Renovasjon IKS betales det kr 6 771,28 per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renovasjon 240L: Kr 6 708,76

- Kommunal andel renov: Kr 62,52

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr 1 692 pr. termin.

RISSA VANNVERK

Til Rissa Vannverk betales kr 5 335 en gang per år for vann.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 997 250 for år 2026

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 989 000 for år 2026

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 122, bruksnummer 213 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:

## HEFTELSER

27.10.1981 - Dokumentnr: 105956 - Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

## RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.07.1981. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Kjelleren er ikke ferdig innredet
- Planeringsarbeidet er ikke ferdig
- Forøvrig gjenstår det noe småarbeid.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 03.08.1988.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger tillatelse for garasje som tilbygg til bolig, datert 23.11.2004.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/ bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### LOVLIGHETSMANGLER

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

- Trappen er flyttet til stua, og det gamle trapperommet er blitt et soverom.
- Badet var opprinnelig et soverom, og vaskerommet var bad på de mottatte tegningene.
- Tilbygget som inneholder entreen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.
- Sokkel etasjen fremstår som helt ulik fra opprinnelige tegninger:
- Plantegningen er gjort om. De fire nåværende soverommene er ikke godkjent for varig opphold, og er opprinnelig bod, bad og hobbyrom.
- Veggen på badet er flyttet og gjort mindre.
- Nåværende kjellerstue er opprinnelig et hobbyrom.
- Opprinnelig bad har blitt til soverom.
- Opprinnelig vaskerom er nå innredet som stue.
- Kjøkken er opprinnelig innredet som bod.

Eiendommen har en innredet sokkelleilighet. Rommene i sokkelleiligheten er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen til varig opphold, og kan derfor ikke benyttes som lovlig oppholdsrom/soverom. Det foreligger ingen godkjent brukstillatelse for disse rommene som varig oppholdsareal. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNENPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa

sentrum, datert den 23.09.2010.

Boligen ligger i et område med arealformål boligområde.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Årnseth vest" med planID 162419902040, datert 01.03.1990.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036. Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene. Planen erstatter tidligere kommuneplaner for gamle Rissa, Leksvik og Verran kommuner, samt fem kommunedelplaner.

Planforslaget innebærer blant annet:

- Oppdatering av arealformål etter planvask hvor 34 eldre reguleringsplaner er opphevet.
- Tilbakeføring av ca. 490 daa dyrkajord og ca. 560 daa myr tidligere avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette i tillegg til arealer tilbakeført gjennom planvask.
- Fokus på ivaretagelse av samfunnsikkerhet, naturmangfold, drikkevann, kulturminner og -miljø ved lokalisering av nye byggeområder.

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

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### **BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD**

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 35 980. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Thomas Lerstadgrind  
Eiendomsmegler  
[thomas.lerstadgrind@aktiv.no](mailto:thomas.lerstadgrind@aktiv.no)  
Tlf: 476 32 249

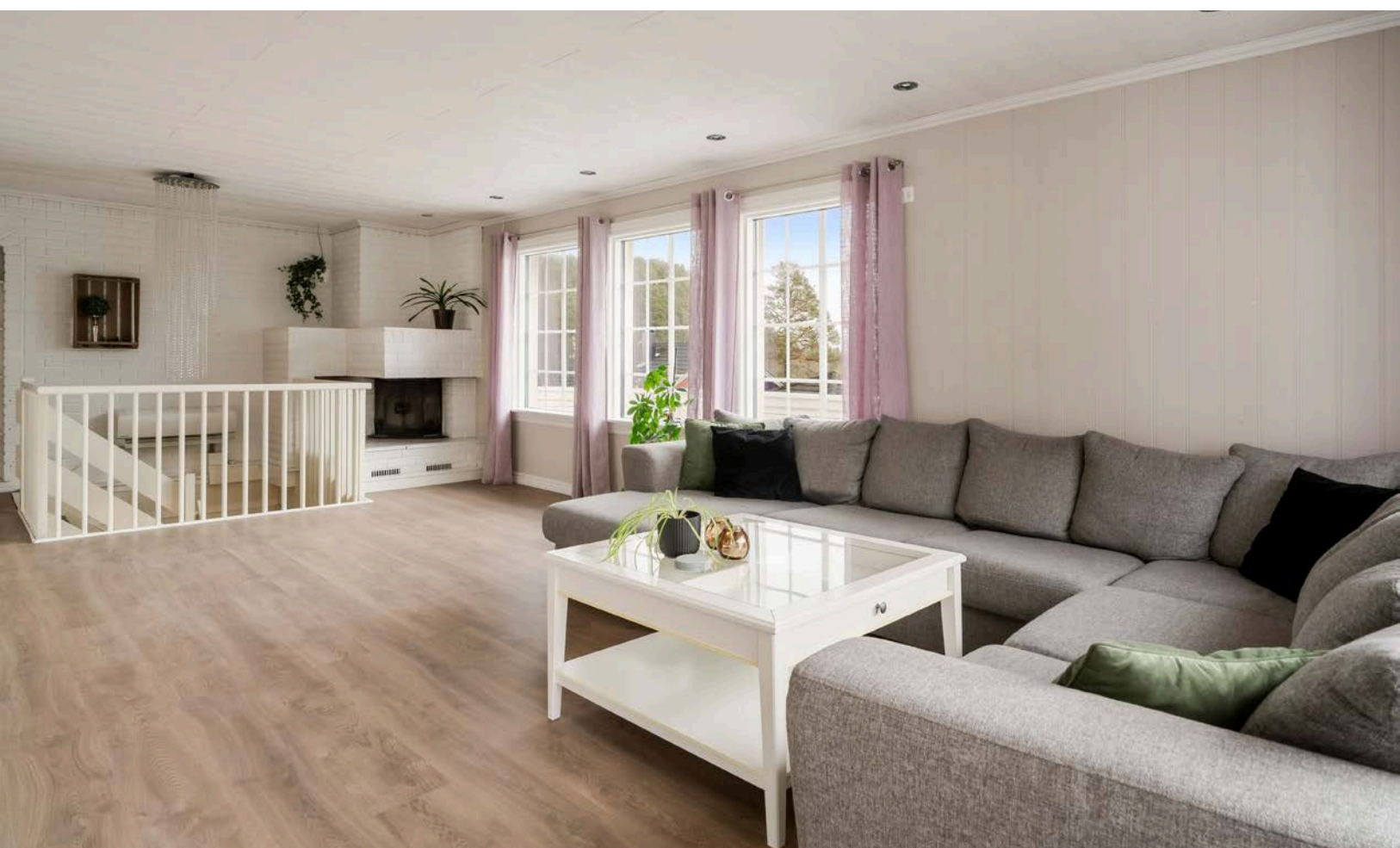
### **Oppdragstaker**

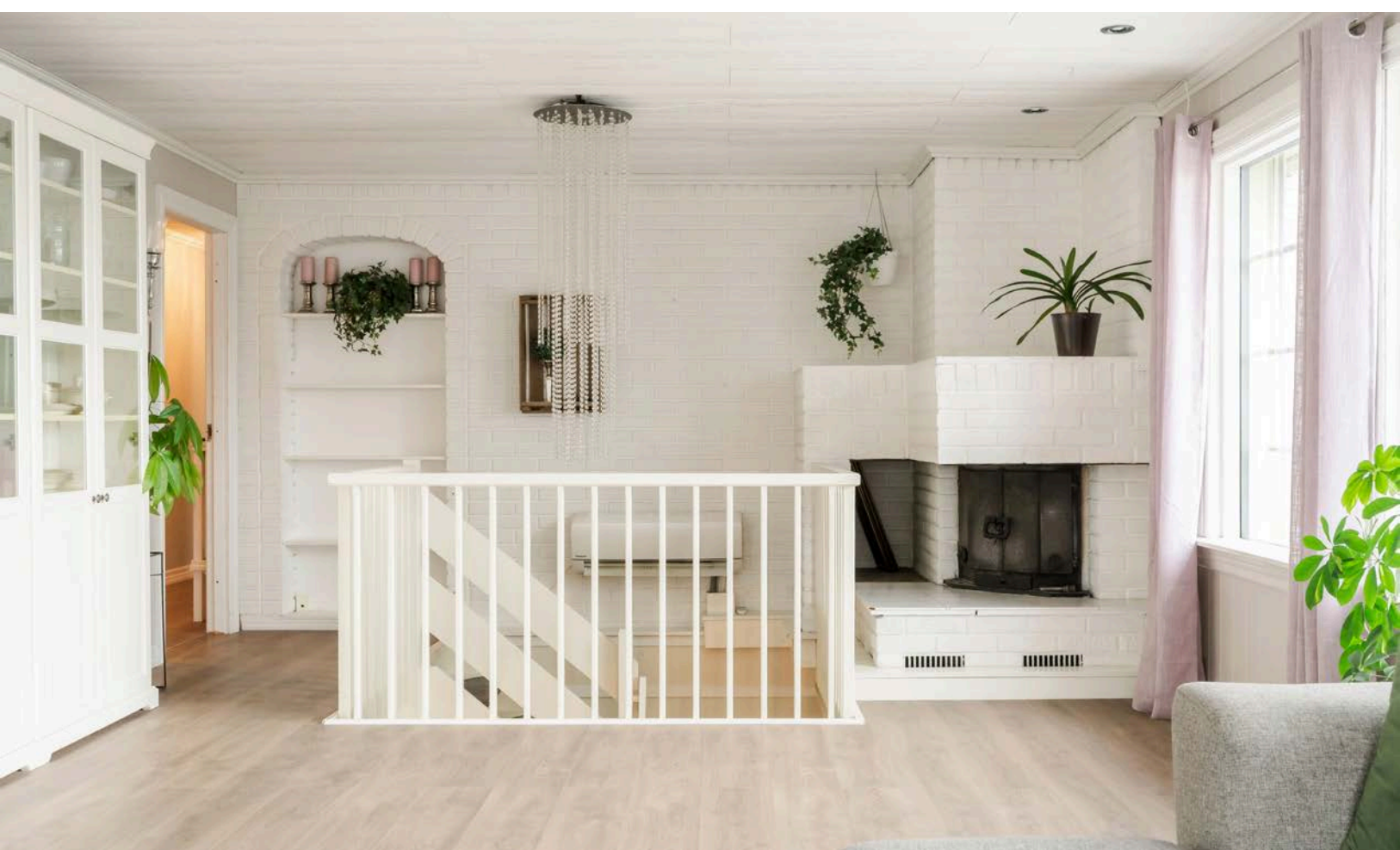
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026









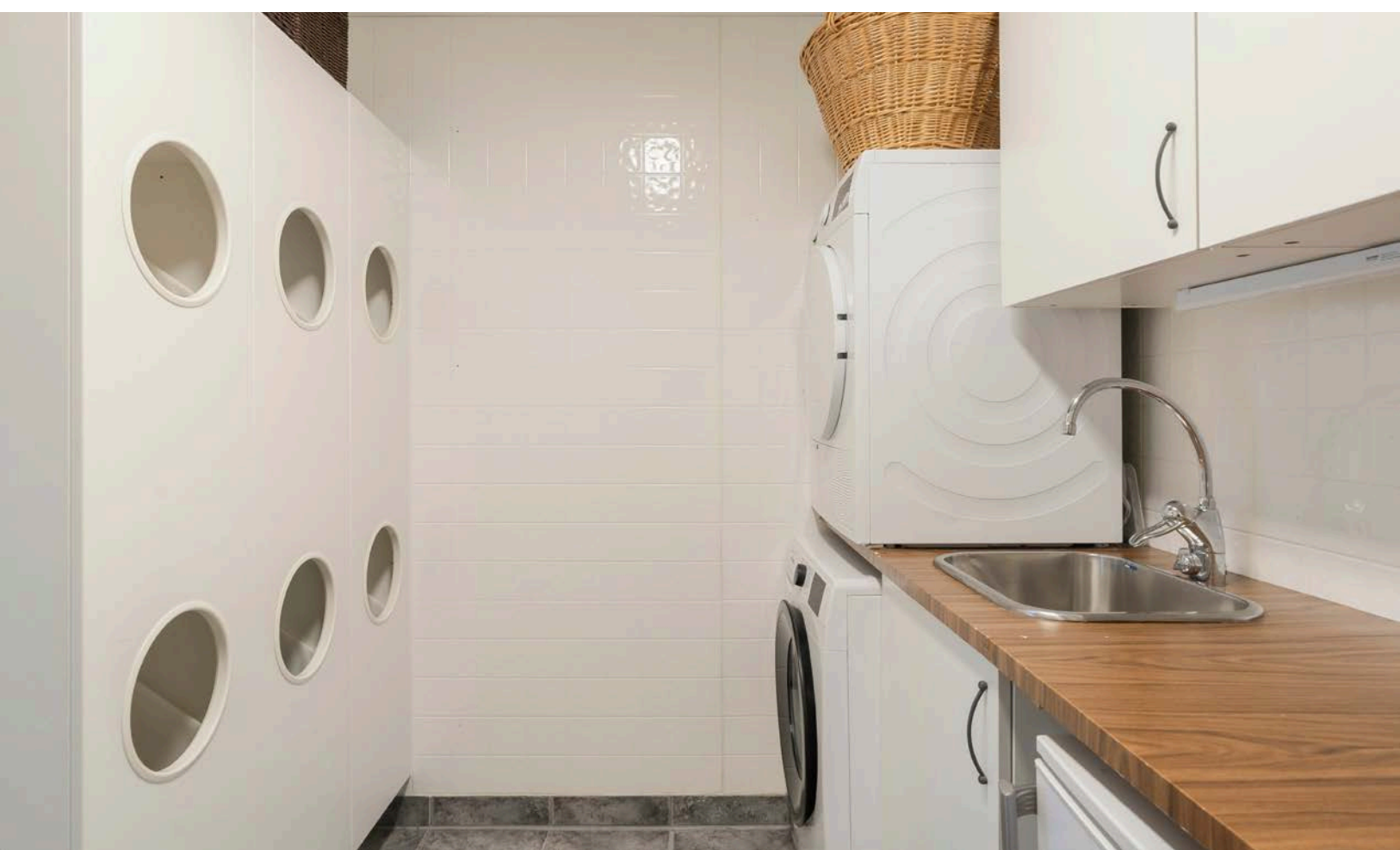






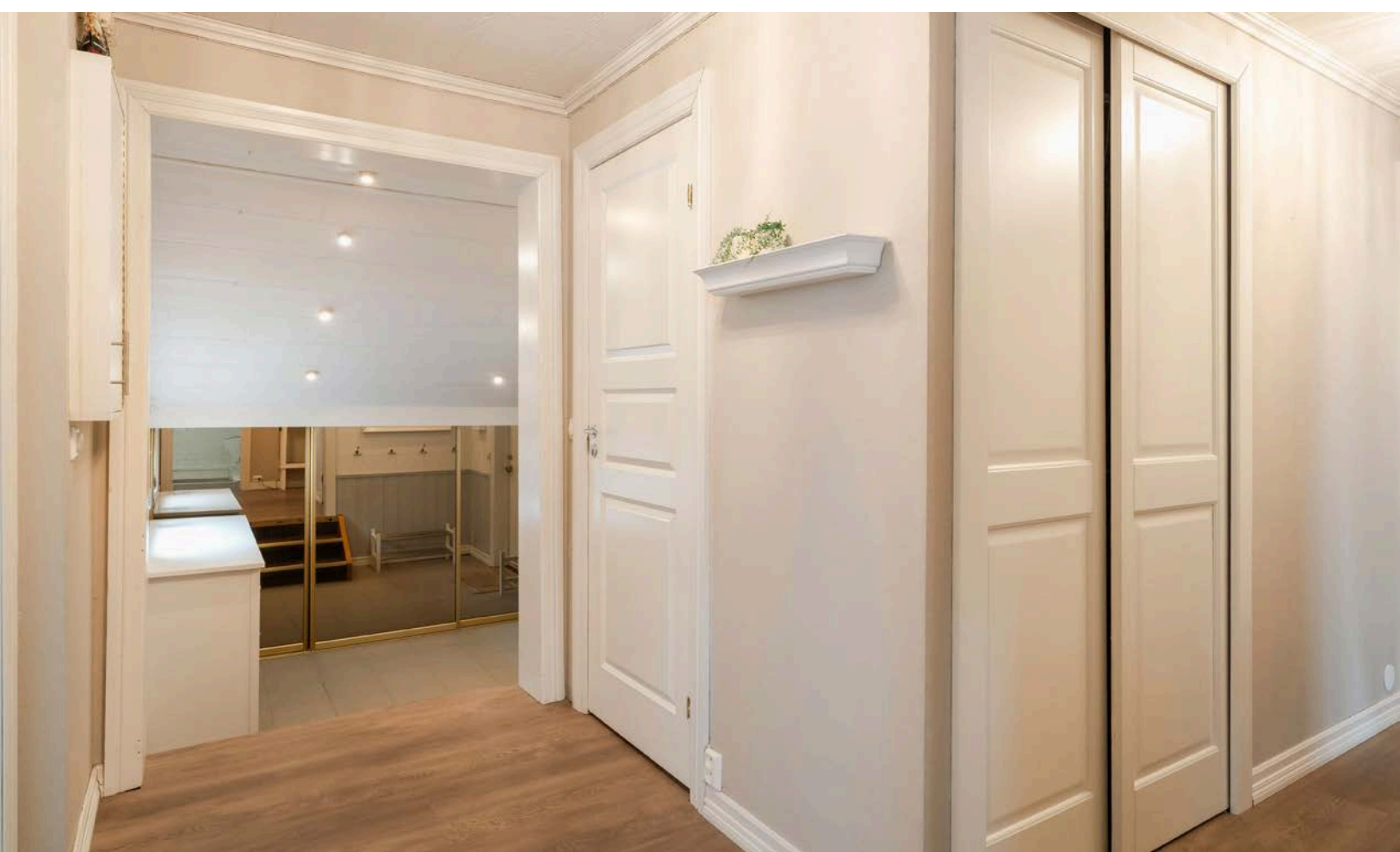








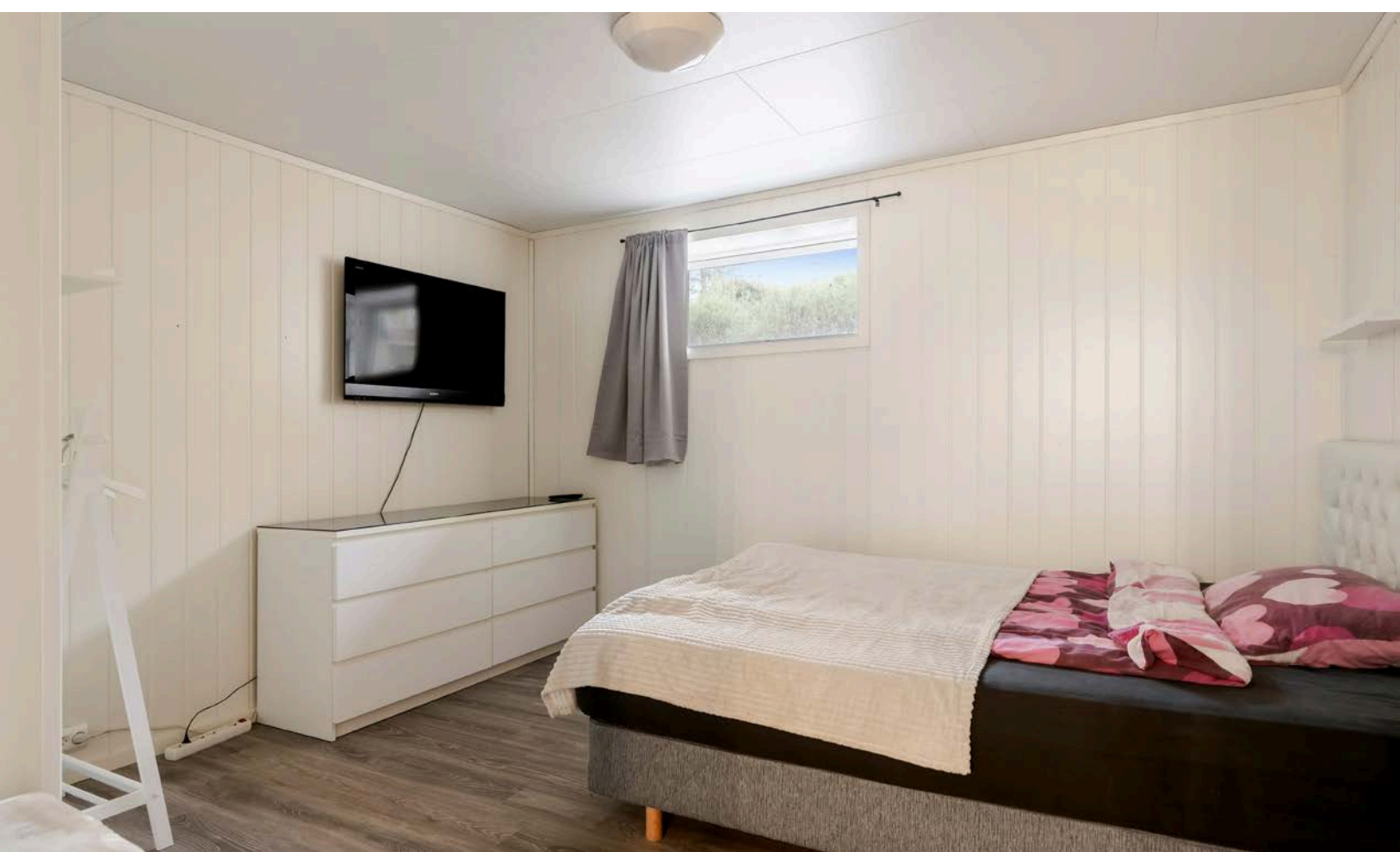






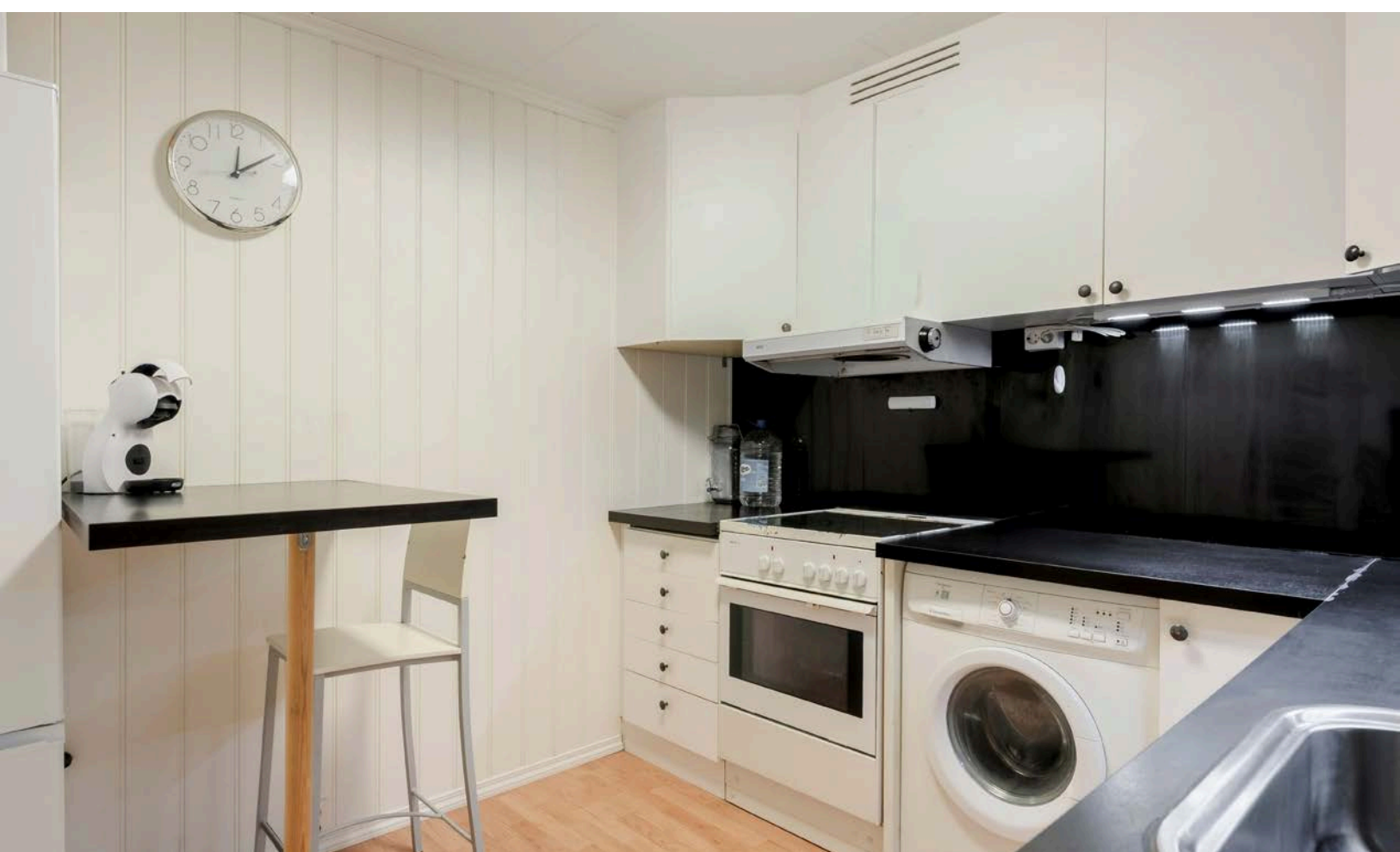




























# Granveien 4

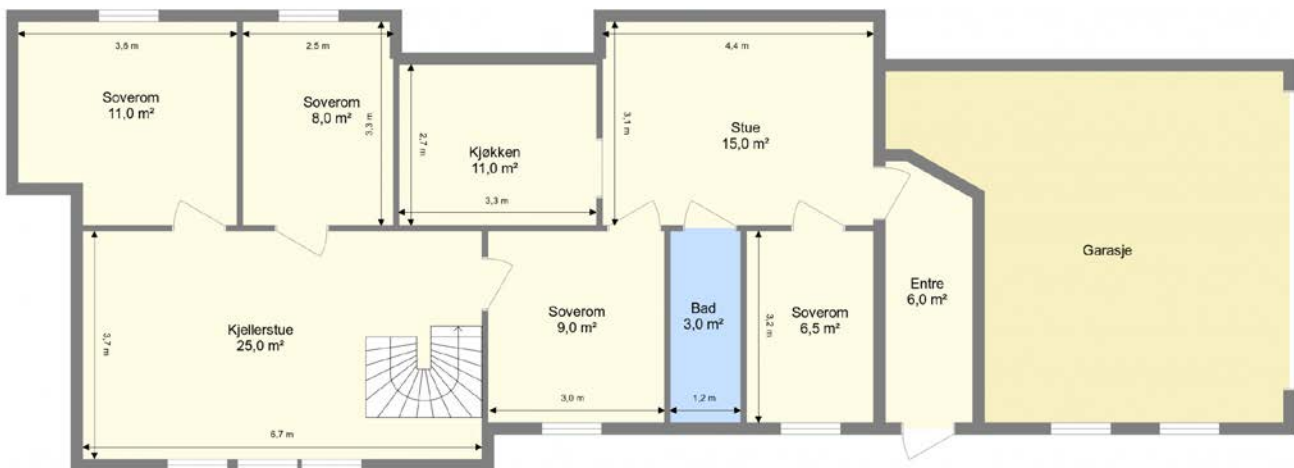
## 1. Etasje



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

# Granveien 4

## Underetasje



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Granveien 4 - Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Årnset	4 min 🚶
Linje 350, 552	0.3 km
✈️ Ørland lufthavn	1 t 9 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	2 t 21 min 🚗

## Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
417 elever, 23 klasser	1.2 km
Johan Bojer vgs	20 min 🚗
Åfjord videregående skole	47 min 🚗
145 elever, 12 klasser	55.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople YX Rissa	13 min 🚶
🚗 Rissa kraftlag Årnsetveien	13 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

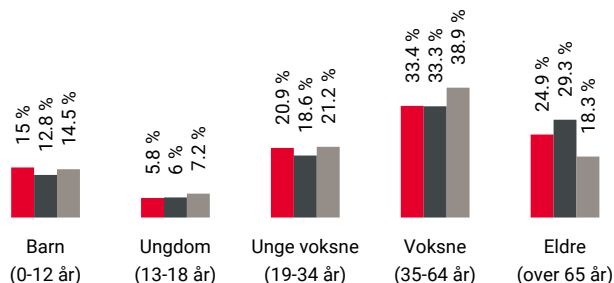
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Høgåsmyra barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
69 barn	0.9 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)	13 min 🚶
26 barn	1.2 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	17 min 🚶
29 barn	1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Rissa	14 min 🚶
Rema 1000 Rissa	15 min 🚶
PostNord	1.3 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



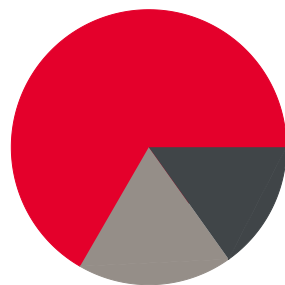
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Rissahallen - basishall	11 min
Aktivitetshall, turnhall	1 km
Åsly skole	13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km
SKY Fitness Rissa	6 min

## Boligmasse

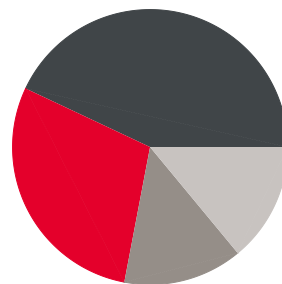


66% enebolig  
15% rekkehus  
18% annet

## Varer/Tjenester

Torget	15 min
Apotek 1 Rissa	15 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

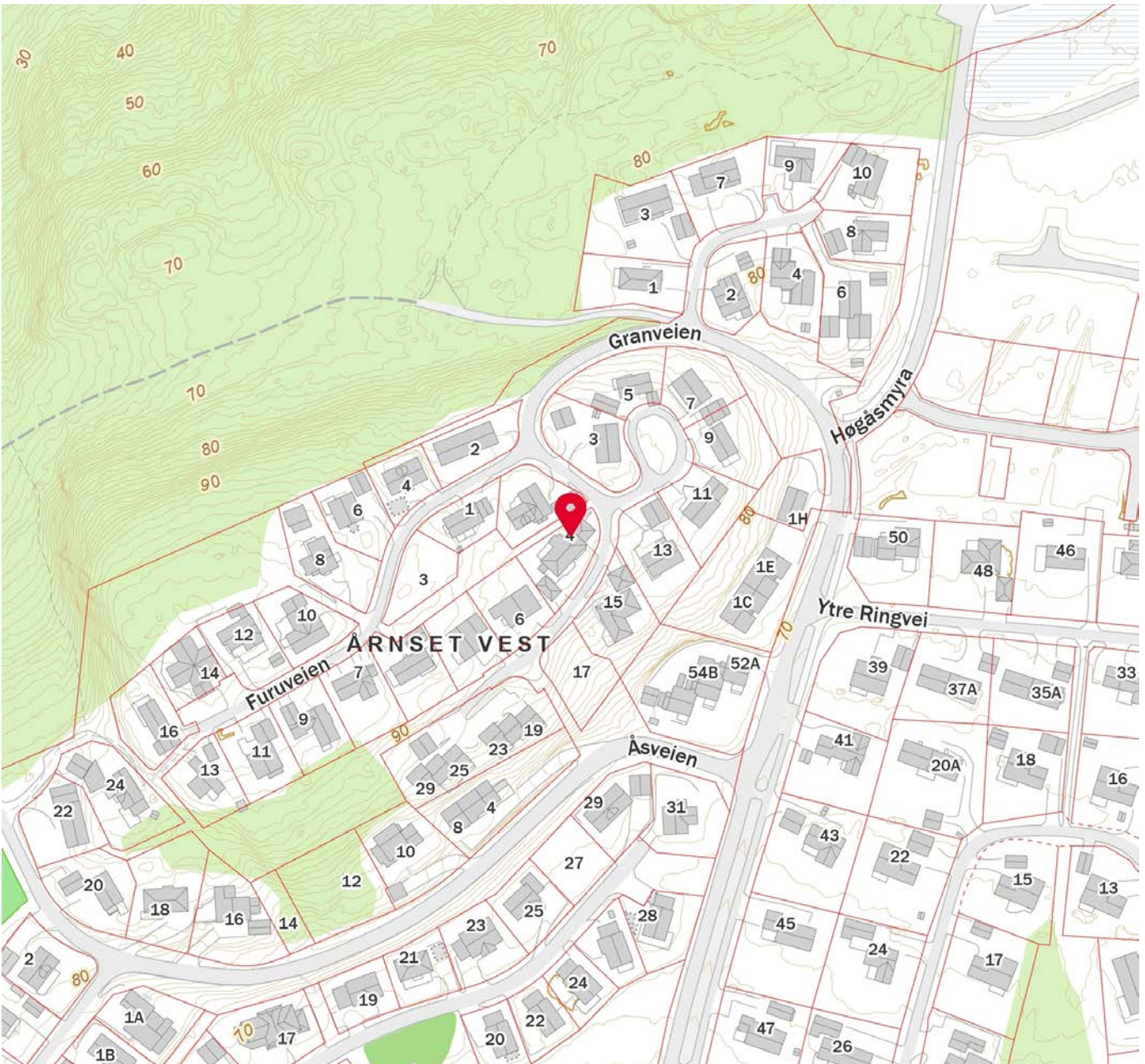



0% 51%

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

Morten Bue

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granveien 4

7100 Rissa

5054-122/213/0/0



## 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert badrom i sokkel, flyttet sluk i gulv, ny flis på gulv, baderomsplater på vegg. Ny innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk installert med membran og tettesjikt over hele badet

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** 3 nye vinduer på stue. Nye vinduer på 2 soverom i sokkel. Utvidet åpning for vindu og støpt/pusset yttervegg på soverom i sokkel.

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Frittstående garasje delvis isolert og kledd med veggplater

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader 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?

- ♦ **Ja**

Høy luftfuktighet på soverom i sokkel, nord-vestlige hjørne på hus, mistanke om tett / dårlig drenering.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd opp og kontrollert drenering med kamera og spyling, lagt ny drenering på nord-vestlige vegg mot plen.

---

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

- ♦ **Ja**

Høy luftfuktighet på soverom i sokkel, nord-vestlige hjørne på hus.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering på nord-vestlige vegg mot plen. Ny grunnmursplast, renovert rom.

---

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny dreneringsrør og ny grunnmursplast. Inspeksjon av resterende drenering med kamera og spyling av rørlegger. Grøft fylt med stein/pukk og terrenget senket for å lede vann bort fra vegg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



Nord-vestlige vegg ut mot plen. Fra utbygd inngangsparti til hjørne på hus.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Tung rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vannledninger i sokkel, fra hovedinntak til fordeling, til bad og kjøkken i sokkel, til kjøkken i hovedetasje, til ny varmtvannsbereder i sokkel. Montert automatisk vann stopp med følere under kjøkkenbenk og rundt hovedinntak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** ABD

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vannstopp ventil ved hovedinntak etter frostskaade.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Fosen varmpumpesenter

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe i sokkel

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Rissa Kraftlag

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kurser til kjøkken i sokkel

---

## 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?

♦ **Ja**

Tidligere eier: Terrasser, inngangsparti, garasje.

Etter 2014: Etablert 3 soverom og kjøkken i sokkel, og eget inngangsparti i sokkel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?



♦ Ja

Mulighet for utleie av egen del i sokkel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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.

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Granveien 4 , 7100 RISSA  
 INDRE FOSEN kommune  
 # gnr. 122, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1195

Referansenummer: XV1715

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



#### Rapportansvarlig

*Joachim H. Dalum*

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I etterkant av befaringen har eier oversendt opplysninger om at det er foretatt en fasdevask og oppaling av enkelte overflater. Undertegnede har ikke vært på ny befaring for og kontrollere dette.

Takkonstruksjon i tre. Det er etablert kaldloft med adkomst via luke med stige i himling på hovedplanet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer opplyses i hovedsak og være fra 2004, men det er både eldre og nyere vinduer en dette. På befaringdagen er det påvist vinduer fra 1981, 2004, 2006 og 2020.

Bygningen har malte Ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

Det er etablert terrasse med utgang fra stuen på hovedplanet og en terrasse med utgang fra soverom på hovedplanet, Videre er det etablert flere markterrasser rund om på eiendommen.

Det er etablert en trapp som følger terrenget mellom terrasse og garasjen ( mot veien). Trappen er av trekonstruksjon og framstår med skader og stedvis store skjvheteter.

Det gjøres oppmerksom på at utestuen på befaringen ikke ble inspisert innvendig grunnet lagrede gjenstander og manglende mulighet for kontroll. Det anbefals derfor en ytterligere kontroll nå forholden ligger til rette.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har utvendig mursteinspipe og vedovn.

På befaringdagen registreres det stedvis mangelfulle fuger i pipa på utsiden. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av eier og det er oversendt bilder av at pipeløpet inne i pipa er av leca. Påviste skader ved befaringen er vurderes følgelig og være av visuell karakter.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand. Innvendige dører framstår uten synlige skader utover normal brukslitasje og vurderes og fungere som tiltenkt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Udokumentert vaskerom fra 2004.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

### Bad

Udokumentert våtrom fra 2004.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble ikke påvist synlige skader  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Det er mekanisk avtrekk.

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

### Bad/vaskerom

Udokumentert våtrom fra 2017. Rommet opplyses bygd av ufaglærte og bærer tydelig preg av dette og som følger av dette må rommet oppgraderes.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøvk kontroll og det kan med bakgrunn i de påviste avvik inne på badet ikke garanteres for at det ikke finnes skjulte skader en slik kontroll ville avdekke.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan framstår uten synlig skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet mangler ventilasjon og vil følgelig være utsatt for en økt fuktbelastning med påfølgende risiko for skader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Udokumentert anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, menutover dette er historikken ukjent.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Udokumentert el-anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, menutover dette er historikken ukjent.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen har ukjent alder utover oppgradering på nord/vest vegg i 2020. Samtidig som utbedring ble det i følge eier foretatt en kamerakontroll av resterende drenering.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler av grunnmuren framstår uten synlige skader eller behov for tiltak. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger i et skrånende området og overflatevann vurderes i hovedsak o gledes bort fra bygget, men det gjøres oppmerksom på at plenen på baksiden av boligen er ujevn og har flate partier som kan medføre at vann blir stående på eiendommen og gi en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

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

[Gå til side](#)

Her vurderes HMS i bygget ut fra dagens forskriftskrav. Avvik under kan i flere tilfeller være godkjente løsninger på tidspunktet boligen ble oppført selv om det ikke tilfredsstillt dagens forskriftskrav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På hovedplanet er det utført endringer i planløsningen:

Trapperommet er innlemmet i soverommet og trappen flyttet til stuen, Dagens bad er på opprinnelige tegninger beskrevet som soverom og dagens vaskerom er beskrevet som bad. Utover dette gjøres det oppmerksom på at tilbygget som inneholder entreen ikke er inntegnet på mottatte tegninger.

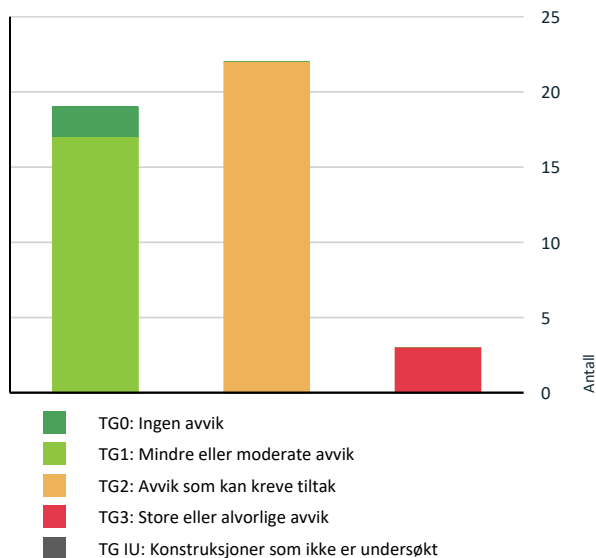
Det gjøres oppmerksom på det ikke foreligger dokumentasjon på at tiltakene er godkjent av kommunene og det anbefales derfor en ytterligere undersøkelse av dette.

I sokkel etasjen framstår etasjen helt ulik fra framlagte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon på at ombygging er godkjent av kommunen og det anbefales en ytterligere undersøkelse av dette.

For en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser overnevnte forhold vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

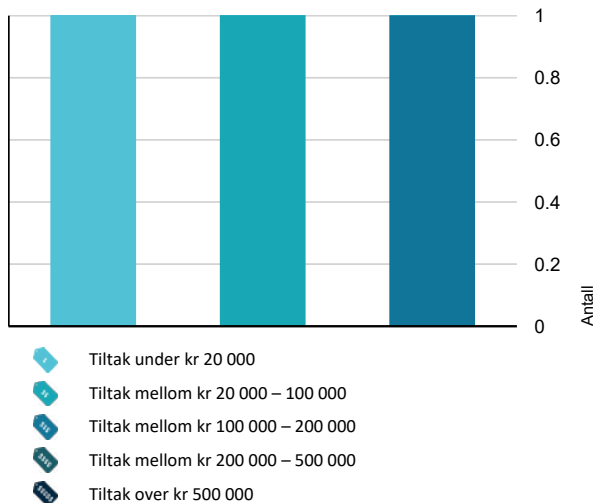
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig




#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1983

### Kommentar

I følge tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

#### Standard

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke påvist synlige skader ved begrenset kontroll fra bakken, men det anmerkes misfarging i overflater og mose på taket. Mose på taket vil over tid bidra til nedsatt levetid. Videre gjøres det oppmerksom på at tekking og undertak har oppnådd en høy alder. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG-2 grunnet påvist slitasje og mose på taket samt oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det anmerkes noe misfarging/aldringsslitasje, men utover dette vurderes renner og nedløp og fungere som tiltenkt.

TG-2 grunnet alder og slitasje

#### Konsekvens/tiltak

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

En utskiftning vil være anbefalt sett i sammenheng med framtidig utskiftninger av taktekking.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I etterkant av befaringen har eier oversendt opplysninger om at det er foretatt en fasdevask og oppaling av enkelte overflater. Undertegnede har ikke vært på ny befaring for og kontrollere dette.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen framstår stedvis som værslitt/Soltørket og det er sprekker i treverket. Videre er det kort avstand mellom kledning og terrasser slik at kledningen vil være utsatt for fuktoptrekk og det er stedvis symptomer på høyt fuktinnhold i nedre del av kledningsbord som over tid kan medføre utvikling av fukt/råteskader. Musetetting er av treklosser og vil medføre redusert/mangelfull lufting av fasaden. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG-2 grunnet påviste avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av fasader. Jevnlig ettersyn med tanke på begrenset/mangelfull lufting må gjennomføres slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Det er etablert kaldloft med adkomst via luke med stige i himling på hovedplanet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det anmerkes vesentlig misfarging/svertesopp i undertak ved ved avsluttet lufterør på loftet. Videre anmerkes det spredt misfarging ellers i undertaket. Årsaken til de på viste forhold er ikke påvist og krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte, men det antas at dette kan ha årsakssammenheng med at ventilasjonsrør og lufting av avløp er avsluttet på loftet med påfølgende tilførsler av varm luft som kondenserer på undersiden av undertaket.

Luftingen av loftet er begrenset/mangelfull og vil medføre at fuktighet på loftet ikke luftes effektivt ut. Videre gjøres det oppmerksom på at det er påvist fuktmekrer på isolasjonen stedvis, men årsaken er ikke kjent.

Eier opplyser at ventil på loftet vil bli montert og det vil bli foretatt en vask i området rundt med soppmiddel. Det opplyses videre at forholdet oppsto ble avdekt for flere år siden og har stått uforandret siden.

TG-2 settes grunnet påviste avvik og med bakgrunn i opplysninger om at forholdet har stått uforandret over lengre tid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales en ytterligere kontroll av konstruksjonen etter at rengjøring er foretatt slik at eventuelle skjulte skader avdekkes. tiltak vurderes deretter.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer opplyses i hovedsak og være fra 2004, men det er både eldre og nyere vinduer en dette. På befaringsdagen er det påvist vinduer fra 1981, 2004, 2006 og 2020.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene framstår uten synlig skader utover hva en kan anse som normalt aldringslitsje, men det anmerkes at flere vinduer vil ha behov for vedlikehold i tiden som kommer dersom det skal legges til rette for lengst mulig levetid. Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder hvor en utskiftning er påregnelig i tiden som kommer.

TG-2 settes som følger av påvist behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene vurderes og kunne fungere framover inntil en utskiftning foreligger dersom de tilegnes jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid. Videre må vinduene observeres jevnlig slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte Ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Skyvedører fra stuen til terrasse og fra utestuen til terrasse er værslitt og trege og åpne.

TG-2 grunnet påviste forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og justering av dørene.



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert terrasse med utgang fra stuen på hovedplanet og en terrasse med utgang fra soverom på hovedplanet, Videre er det etablert flere markterrasser rund om på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres betydelig svikt i gulvet samt skjevheter på terrassen med utgang fra soverommet, Videre anmerkes råte i rekkverk flere steder på terrasser og det er skjevheter i alle terrassegulv. Årsak til skjevheter er ikke påvist og må undersøkes nærmere. Utover dette gjøres det oppmerksom på at terrasser framstår med værslitte overflater.

I etterkant av befaringen har eier oversend opplysninger om at forhold med råte og skjevheter/svikt er utbedret, men det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har vært på stedet og kontrollert utbedringene.

TG-2 settes med bakgrunn i opplysninger fra eier om at råte og skjevheter er utbedret (som ikke er kontrollert av undertegnede)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom full forvissehet vedrørende tilstand ønske anbefales en ytterligere inspeksjon av utførte arbeider ved terrasser for og bekrefte tilstand.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert en trapp som følger terrenget mellom terrasse og garasjen ( mot veien). Trappen er av trekonstruksjon og framstår med skader og stedvis store skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

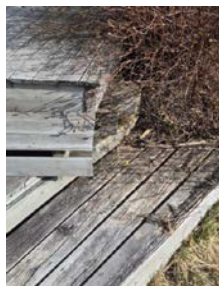
TG-3 grunnet påviste skader og skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det bør vurderes om en utskiftning vil være hensiktsmessig ift utbedrign.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Det er etablert flere trapper i trekonstruksjon mellom på eiendommen, trappene framstår uten avvik som vurderes og være av konstruksjonsmessig betydning, men vil ha behov for vedlikehold i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utestuen på beforingen ikke ble inspisert innvendig grunnet lagrede gjenstander og manglende mulighet for kontroll. Det anbefals derfor en ytterligere kontroll nå forholden ligger til rette.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved bruk av nivellerings laser registreres en høydeforskjell i enkelte rom på mellom 15-30mm, Videre anmerkes det noe knirk i gulv.

Registrerte skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG-2 er satt som følger av påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har utvendig mursteinspipe og vedovn.

På befaringdagen registreres det stedvis mangelfulle fuger i pipa på utsiden. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av eier og det er oversendt bilder av at pipeløpet inne i pipa er av leca. Påviste skader ved befaringen er vurderes følgelig og være av visuell karakter.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

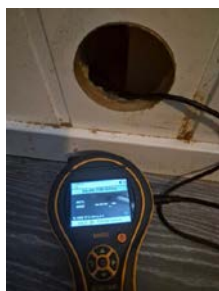
Det ble ikke påvist synlige skader eller fuktavvik på befaringdagen, men påførende vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. Det gjøres oppmerksom på at påførende vegger mot utvendig terreng er og anse som en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår.

TG-2 grunnet feil oppbygging med bruk av plast folie i veggen etter dagens byggeskikk med påfølgende risiko for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn av overflater i sokkel anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten synlige skader utover normal bruksslitasje og vurderes og fungere som tiltenkt.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Udokumentert vaskerom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det registreres fuktmerker i himlingen som vurderes og kan ha sammenheng med de påviste forhold på loftet, men dette er ikke bekreftet og må undersøkes ytterligere.

Eier opplyser i etterkant av befaringen at forholdet oppsto for flere år siden og har stått uforandret siden.

TG-2 grunnet påvist fuktmerke i himling ved befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluket, men dette er mindre en referansenivået. Rommet har ujevnt/flatt fall og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 er satt grunnet overnevnte forhold

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

# Tilstandsrapport

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

Membranen er ikke synlig i sluket eller ved døren. Dette gir usikkerhet knytet til rommets tetthet og det vil følgelig være risiko for lekkasjer dersom membran ikke er montert tilstrekkelig. Videre har membran oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer og risiko for skader ved fritt vann på gulv er økt.

TG-2 er satt som følger av alder og ukjent utførelse på membran.

## Konsekvens/tiltak

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

Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

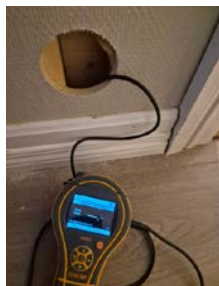
## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble ikke påvist synlige skader

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluket, men dette er mindre en referansenivået. Rommet har ujevnt/flatt fall og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 er satt grunnet overnevnte forhold

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke synlig i sluket eller ved døren. Dette gir usikkerhet knyttet til rommets tetthet og det vil følgelig være risiko for lekkasjer dersom membran ikke er montert tilstrekkelig. Videre har membran oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer og risiko for skader ved fritt vann på gulv er økt.

TG-2 er satt som følger av alder og ukjent utførelse på membran.

## Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer. Inntil en oppgradering foreligger anbefales det og montere et tett dusjkabinett med lukket avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevlig ettersyn av overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes forløpende.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra 2017. Rommet opplyses bygd av ufaglærte og bærer tydelig preg av dette og som følger av dette må rommet oppgraderes.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ufagmessig bygd og som følger av dette ikke tett. Det er benyttet gjennomgående skruer i våtromsplater i våtesone, noe som medfører at tettesjiktet er brutt og og rommet framstår som utett Det ikke benyttet bunnlist under plater etter leggeanvisninger og det er glipper mellom plater og hjørnelister, noe som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av platene med påfølgende skader og risiko for følgeskader inne i bakenforliggende konstruksjoner.

Påviste avvik gir stor risiko for skader som følger av utett våtrom og det måles ved bruk av fuktindikator forhøye verdier i nedre deler av plater i dusjsonen. Skjulte skader kan ikke ikke utelukkes.

TG-3 settes som samlet tilstandsgrad da det er påvist at rommet ikke er tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk vil medføre høy risiko for en skade utvikling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøvkontroll og det kan med bakgrunn i de påviste avvik inne på badet ikke garanteres for at det ikke finnes skjulte skader en slik kontroll ville avdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det ikke ble påvist skader inne i veggen ved hulltaking vil det med bakgrunn i de påviste avvik inne på rommet være påregnelig med skjulte skader.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på fuktproblematikk ved fuktsøk inne på rommet

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales gjennomført ved renovering av rommet. Tiltak vurderes deretter



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom på hovedplan framstår uten synlig skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet mangler ventilasjon og vil følgelig være utsatt for en økt fuktbelastning med påfølgende risiko for skader.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG-3 grunnet manglende ventilering av rommet

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det anmerkes videre at rør i rør system mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør. Dette utgjøre en risiko for at lekkasjevann ikke ledes til rom med sluk, men ut på gulv i andre rom med påfølgende risiko for skader.

TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer på vannledninger fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Endemuffer bør monteres på rør i rør og det bør søkes adkomst for inspeksjon av vannfordelingsskap. Tiltak vurderes deretter

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskifting i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Udokumentert anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, men utover dette er historikken ukjent.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983 Byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Arbeider opplyst utført i eiers eiertid opplyses utført av Risse Kraftlag. Utover dette er historikken ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ikke framlagt**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei i følge eier**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei i følge eier**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre udokumentert anlegg med påvist berøringsfare som kan medføre personskader i sikringsskap. Med bakgrunn i dette anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen har ukjent alder utover oppgradering på nord/vest vegg i 2020. Samtidig som utbedring ble det i følge eier foretatt en kamerakontroll av resterende drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig over bakken, men eier opplyser at det er etablert grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at manglende grunnmursplast vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur og det vil være risiko for fuktgjennomgagn derom denne ikke er etablert.

Det ble ikke påvist symptomer på svikt/lekkasjer, men dreneringen fra byggeåret har nådd en alder hvor det ikke kan garanteres for funksjon i tiden som kommer og det vil være risiko for svikt/lekkasjer.

TG-2 grunnet alder og risiko for svikt/lekkasjer i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for og bekrefte bruk av grunnmursplast. Videre må innvendige overflater holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler av grunnmuren framstår uten synlige skader eller behov for tiltak.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

# Tilstandsrapport

For og kunne bekrefte om de påviste skjevheter er under utvikling eller stabile forhold må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført av undertegnede.

TG-2 grunnet påviste skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for og kunne si noe om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.



## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende område og overflatevann vurderes i hovedsak o gledes bort fra bygget, men det gjøres oppmerksom på at plenen på baksiden av boligen er ujevn og har flate partier som kan medføre at vann blir stående på eiendommen og gi en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG-2 grunnet ujevnt/flatt terreng på plenen bak huset

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Her vurderes HMS i bygget utifra dagens forskriftskrav. Avvik under kan i flere tilfeller være godkjente løsninger på tidspunktet boligen ble oppført selv om det ikke tilfredsstillter dagens forskriftskrav.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Påviste avvik etter dagens krav gir et lavere sikkerhetsnivå med økt risiko for personskader en dagens krav til sikkerhetsnivå.

## Konsekvens/tiltak

Ut i fra forskrifter på oppføringstidspunktet er det ikke krav til utbedringer opp til dagens krav, men med bakgrunn i personsikkerheten anbefales det og se på tiltak for og bedre personsikkerheten. Særlig med tanke på barn, eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

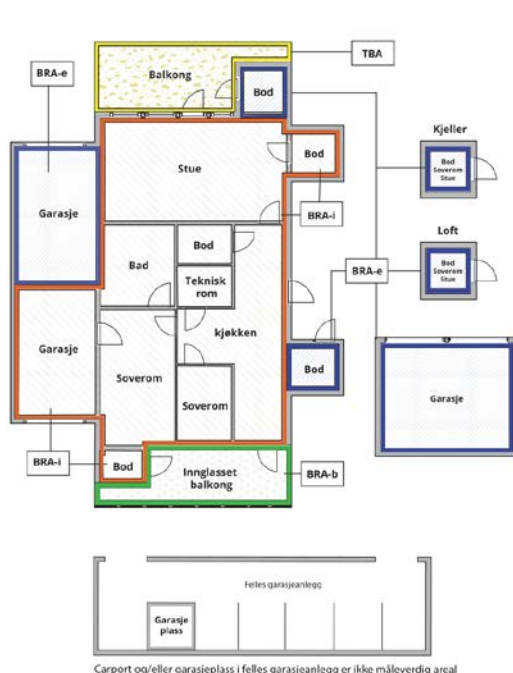
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	122	7		129	76	2	131
Underetasje	99	33		132			132
<b>SUM</b>	<b>221</b>	<b>40</b>			<b>76</b>	<b>2</b>	<b>263</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>261</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken/spisestue	Utestue	
Underetasje	4 soverom, 2 stuer, kjøkken, bad/vaskerom, entré	Garasje	

### Kommentar

Arealene på loft må ikke forveksles med brutto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Garasje og utestue er grunnet manglende adkomst oppmålt utvendig med fratrekk for ytterveggen tykkelse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og det vil være påregnelig med avvik utover normalt. Dersom det ønskes nøyaktig oppmåling anbefales det og gjennomføre en oppmåling med egnet laserscanner

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På hovedplanet er det utført endringer i planløsningen: Trapperommet er innlemmet i soverommet og trappen flyttet til stuen, Dagens bad er på opprinnelige tegninger beskrevet som soverom og dagens vaskerom er beskrevet som bad. Utover dette gjøres det oppmerksom på at tilbygget som inneholder entreen ikke er inntegnet på mottatte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på det ikke foreligger dokumentasjon på at tiltakene er godkjent av kommunene og det anbefales derfor en ytterligere undersøkelse av dette.

I sokkel etasjen framstår etasjen helt ulik fra framlagte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon på at ombygging er godkjent av kommunen og det anbefales en ytterligere undersøkelse av dette.

For en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser overnevnte forhold vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende dagslysflater i rom for varig opphold i underetasjen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Joachim Dalum	Takstingenjør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	213		0	692.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Granveien 4

#### Hjemmelshaver

Svarholt Anja Jeanette, Bue Morten

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Garasje oppført med grunnmur i leca. Vegger er av trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Granveien 4, 7100 RISSA**

Dato for energimerking

**15.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282072**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**183534076**

Gårdsnummer

**122**

Bruksnummer

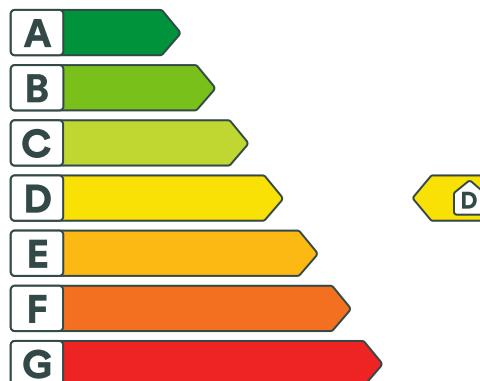
**213**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1983**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**261,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**221,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**203,42 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**225,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**49 926 kWh**

## S K J Ø T E

 GJENPART  
**DAGBOKFØRT**

27.OKT81 05956

**SØENSKRIVEREN I  
 MIDT-TRØNDELAG**

 RISSA KOMMUNE skjøter og overdrar herved til  
 SIVERT FRØSETH

 .....  
 boligtomten Grøvelen 4..... gnr...122... bnr.....<sup>213</sup>  
 i boligf. Årnset Vest  
 i ..... i Rissa kommune.  
 694 m<sup>2</sup>  
 Arealet er .....

 Regulering og reguleringsbestemmelser, byggevedtekter og alminnelige  
 bestemmelser for området inngår som en del av kjøpeavtalen.  
 Kjøperen plikter å gjøre seg kjent med samt følge disse.

 Kjøpesummen for boligtomten er kr. <sup>47.022,-</sup>....., som er fremkommet  
 på følgende måte:

Grunnpris: .....	694	m <sup>2</sup> á kr. ....	13,-	=	kr.	9.022,-
Tomtetekniske arbeider .....				=	"	38.000,-
			SUM		kr.	47.022,-

 Kjøpesummen betales før skjøtet sendes for tinglysning.  
 Overdragelsen skjer forøvrig på følgende vilkår:

- Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand den befinner seg i. Kommunen forbeholder seg dog rett uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrensene, samt rett til å ha nødvendig skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn mot tomtene. Dette gjelder også ved eventuell utvidelse av vei til full regulert bredde.
- Naturlig terreng, trær m.v. må søkes best mulig bevart ved opparbeidelsen av tomten.
- Kjøperen plikter å settes opp mur/innhengning mot gate eller vei i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle bestemmelser.
- Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene.
- Kommunen, evt. vannverket, televerket, elektrisitetsforsyningen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, telefon- og elektrisitetsledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av en voldgiftsrett som oppnevnt i pkt. 8. Skadevolder er ansvarlig for å erstatte eventuell skade. Anlegg av mur o.l. oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
- Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år fra tildeling på tomten er gitt. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningene ikke, skal tomten tilbakeføres til kommunen eller overdras til ny kjøper som kommunen godkjenner. Ved slik overdragelse har kjøper ikke rett til å kreve høyere pris enn hva tomten har kostet ham. Prisen fastsettes i henhold til legitimerede utgifter, dog slik at det for kapitalinvenstering, herunder godtgjørelse for egen arbeidsinnsats kan kreves rentegodtgjørelse etter vanlig rente på 1.prioritetslån i sparebank hvis høyere renteutgift ikke kan legitimeres.

DAGBOKFØRT

7. Kjøperen bærer alle utgifter ved tomtekjøpet, herunder gebyr for oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
8. Mulig tvist mellom kommunen og kjøper om forståelsen av denne avtale avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav kommunen og kjøper velger en hver. Den tredje, som fungerer som formann, skal være lensmannen i Rissa. Voldgiftsretten treffer selv beslutningen om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tilkjennes saksomkostninger.
9. For denne tomta gjelder dessuten følgende:  
 Naboeiendommene skal ha rett til å anlegge stikkledning for vann og kloakk over eiendommen, dersom kommunen finner dette hensiktsmessig og nødvendig. Brukeren (brukerne) av stikkledn. skal ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold.  
 Forøvrig gjelder erstatningsbestemmelsene i § 5.

1. august 1981.

10. Overtakelse ansees å ha funnet sted .....

Skjøtet er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav kjøper og kommunen beholder ett hver, samt en tinglysningsgjenpart.

RISSA, den 20. august 1981.

For Rissa kommune:  
*Johan Arnt Sannan*  
 Johan Arnt Sannan  
 .....  
 Ordfører

F.nr. 231629 [redacted] .....

Vedtas som kjøper: *Sivert Frøseth*  
 Sivert Frøseth  
 .....

F.nr. 280755 [redacted] .....

Det kan bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har undertegnet foranstående kontrakt og at underskriveren er over 20 år gammel.

*[Signature]*  
 .....

F.nr. 011249 [redacted] .....

Adresse: 7100 RISSA: .....

*Jørgunn Fallmeyr*  
 .....

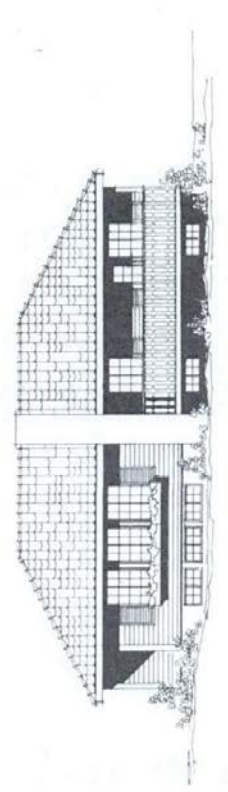
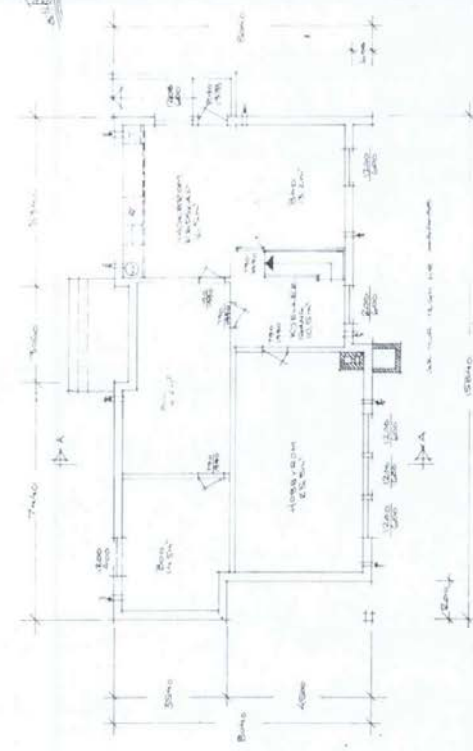
F.nr. 310357 [redacted] .....

Adresse: 7100 RISSA: .....

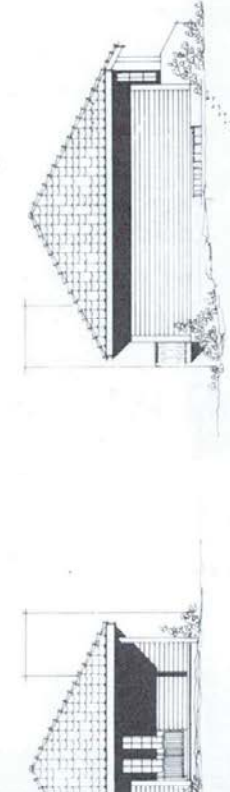
Rett gjenpart bekreftes.  
 Rissa formannskap  
 den 26. okt. 1981.

*Harald S. Jensen*  
 Harald S. Jensen  
 Øk.kons.

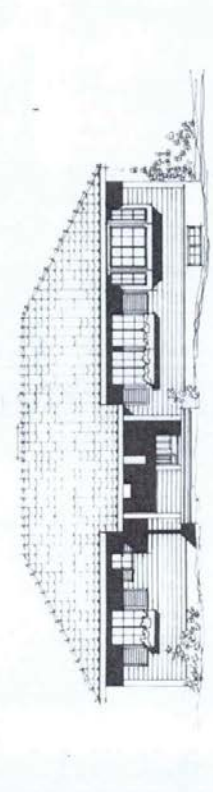
MOTTATT  
 27 OKT 1981  
 MIDT-TRONDELAG  
 SØRENKRIVEREMBETE



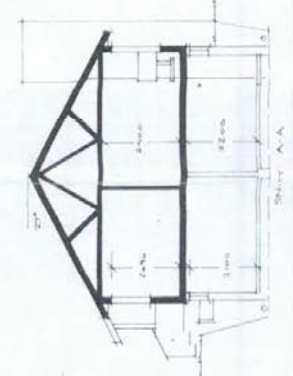
FASADEN MODT



FASADEN MODT



FASADEN MODT



**BLOCK 112 - 80**  
 KUNDETILPÅSSET  
 Block Watne

ASGERD OG SIVERT REISBETH  
 ÅENIGSTAD VEST I BILSA  
 96276  
 437436  
 11 05  
 11 234576

BYGGHERRE	DATA 220688
ASGERD OG SILVERT FRØSETH 7100 RISSA	REV.
PLAN	TEGN R.ØRKSETH
PLAN OG FASADER	MÅLEST. 1 : 50

22 11

20 10

18 9

16 8

14 7

12 6

10 5

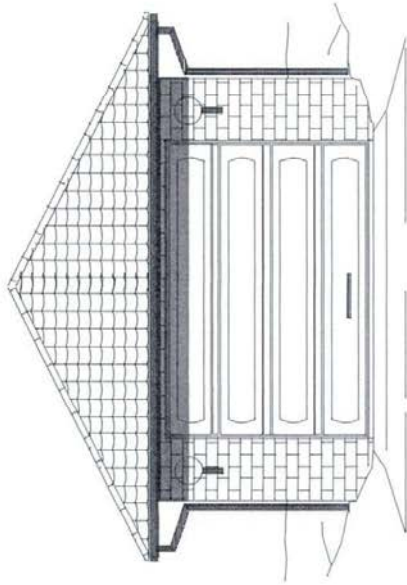
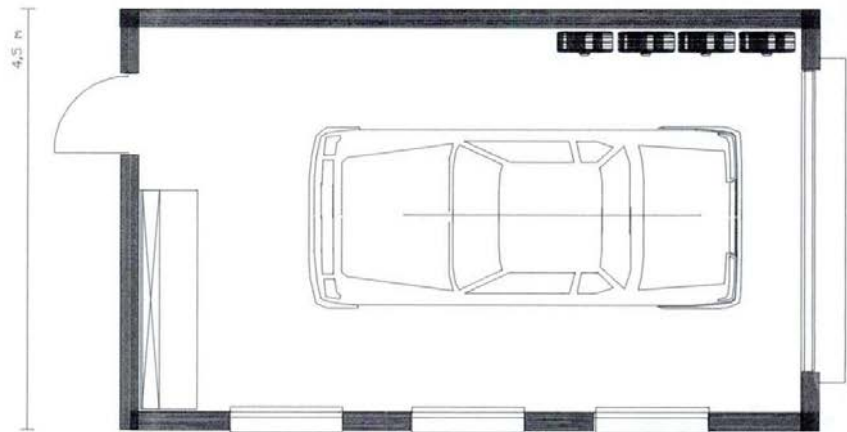
8 4

6 3

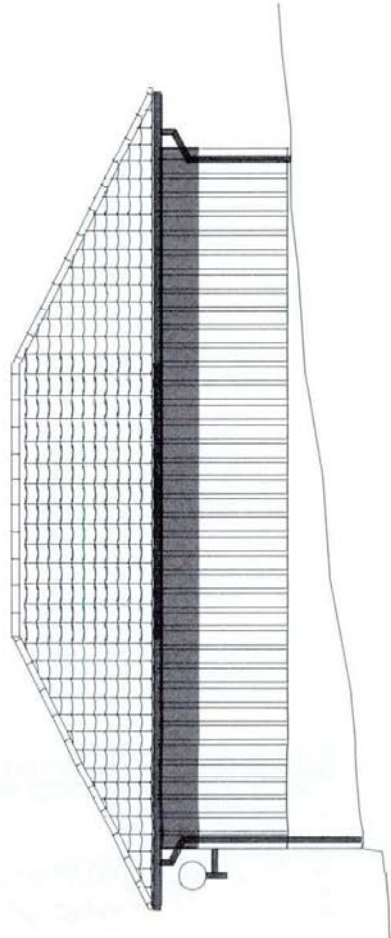
4 2

2 1

0 0



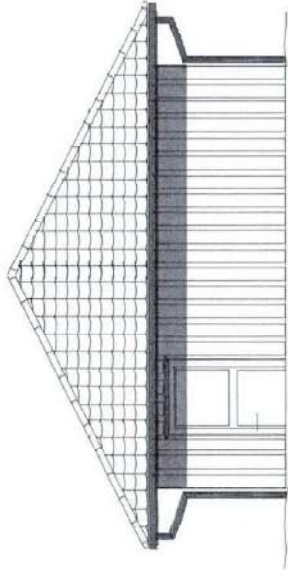
FASADE SYD



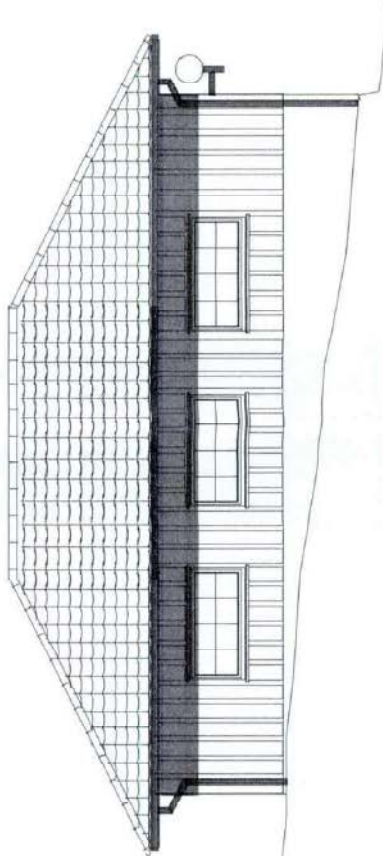
FASADE ØST

18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1  
 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1  
 36 34 32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 0

BYGGHERRE	DATO	220688
ASGERD OG SILVERT FRØSETH 7100 RISSA	REV.	
PLAN	TEGN	RØKSETH
FASADER	MÅLEST.	1 : 50



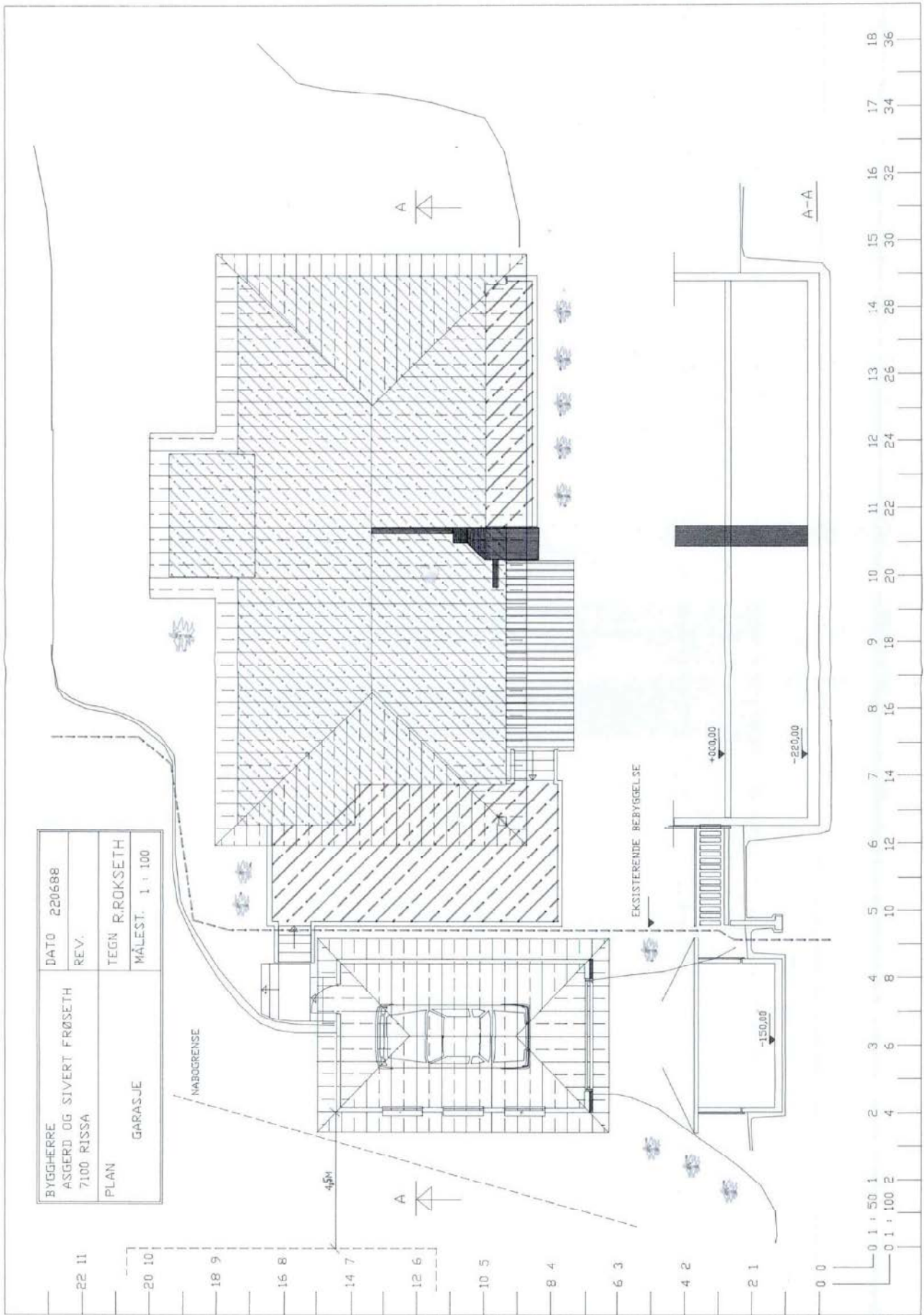
FASADE NORD



FASADE VEST

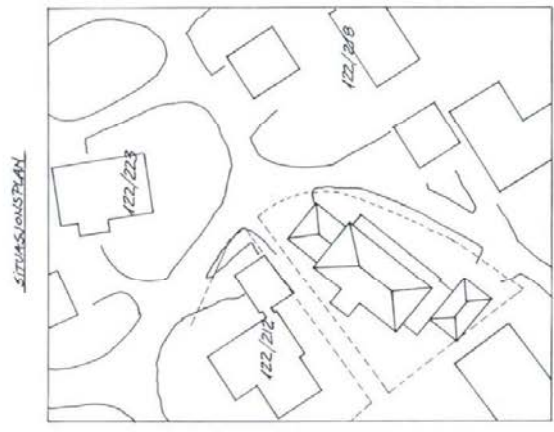
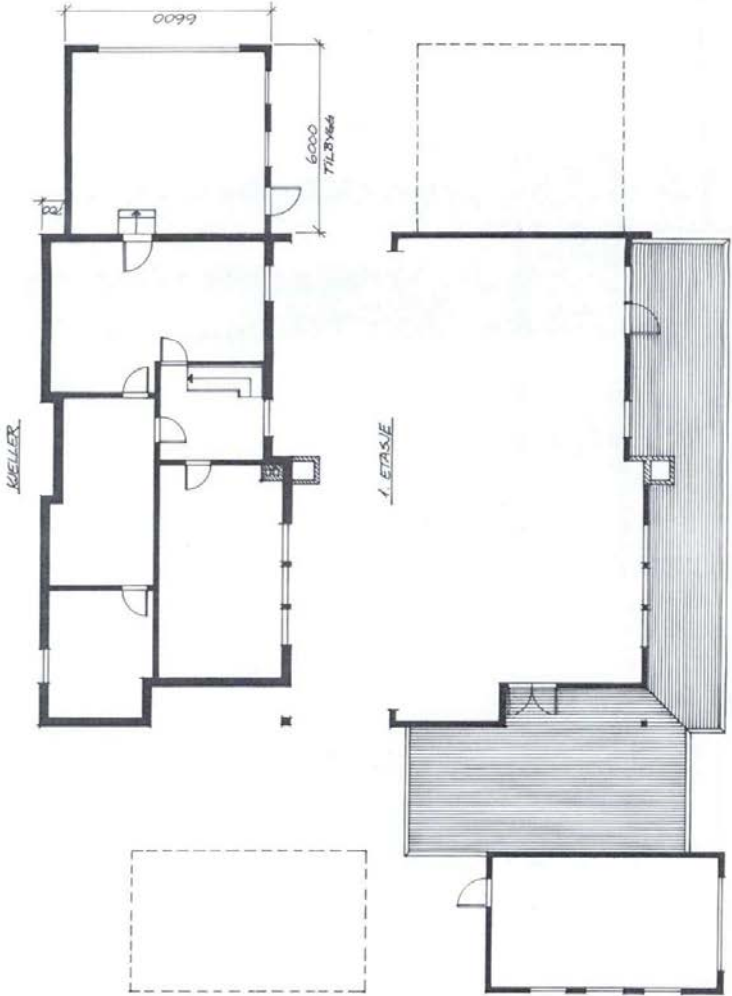
— 22 11  
—  
— 20 10  
—  
— 18 9  
—  
— 16 8  
—  
— 14 7  
—  
— 12 6  
—  
— 10 5  
—  
— 8 4  
—  
— 6 3  
—  
— 4 2  
—  
— 2 1  
—  
— 0 0

0 1 : 50 1  
0 1 : 100 2  
2 4  
3 6  
4 8  
5 10  
6 12  
7 14  
8 16  
9 18  
10 20  
11 22  
12 24  
13 26  
14 28  
15 30  
16 32  
17 34  
18 36





VEDLEGG 5.

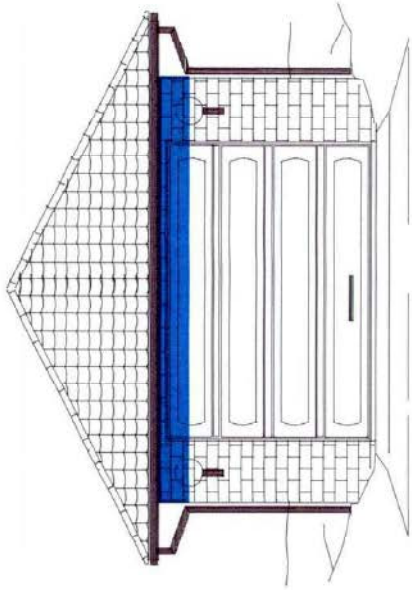
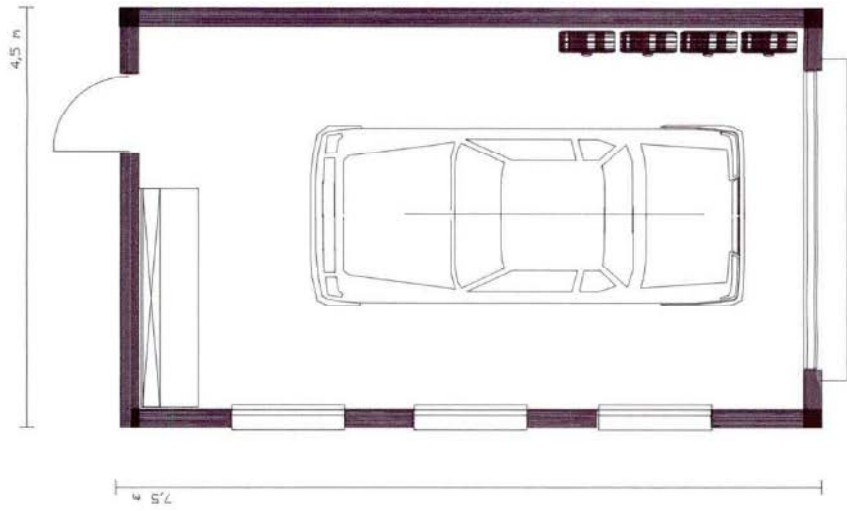


NY GARASJE  
 ALTAN

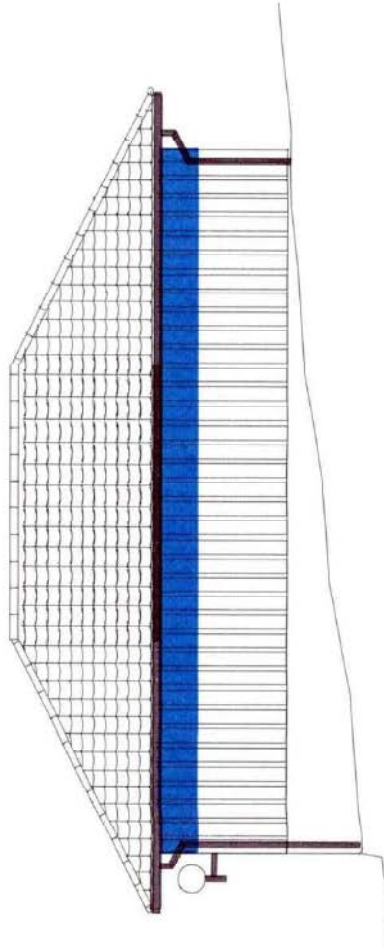
DATO:	TEGN.:	SEKSR.:	MALESTOKK:	PLAN OG FØRER:
23.06.04	N. CHR.	122/213	1:100	PLAN OG FØRER
			1:500	SITUASJONSPLAN
TILBYGG GARASJE ALTAN				TEGN. NR. 001-04
ASGERD OG SIVERT PROSJEKT				PETER BJØRKYÅS



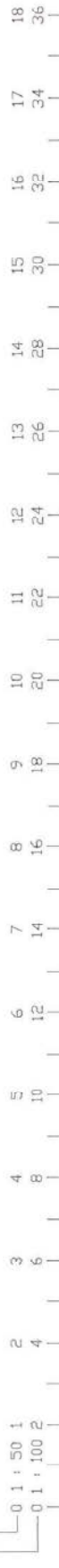
BYGGHERRE ASGERD OG STIVERT FRØSETH 7100 RISSA	DATE 220688
PLAN PLAN OG FASADER	REV.
	TEGN R.ROKSETH
	MÅLEST. 1 : 50



FASADE SYD

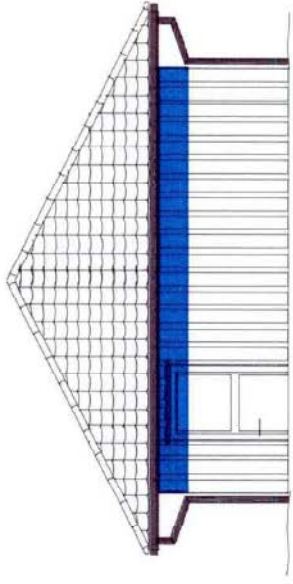


FASADE ØST

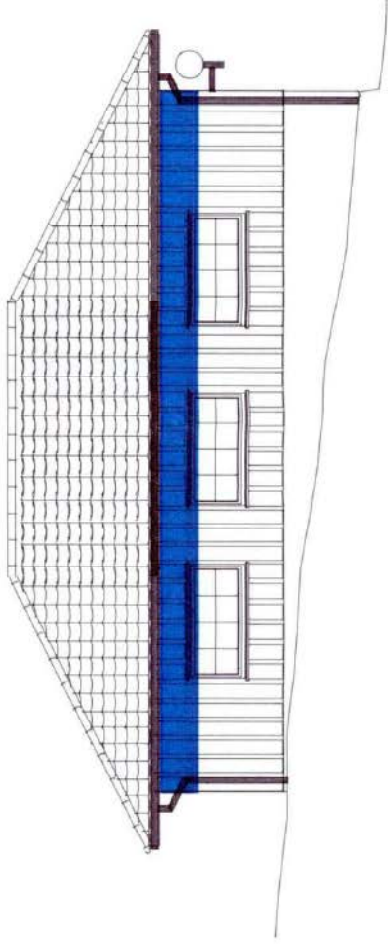


BYGGHERRE	DATA 220688
ASGERD OG SIVERT FRØSETH 7100 RISSA	REV.
PLAN	TEGN R.ROKSETH
FASADER	MÅLEST. 1 : 50

—22 11  
—20 10  
—18 9  
—16 8  
—14 7  
—12 6  
—10 5  
—8 4  
—6 3  
—4 2  
—2 1  
—0 0

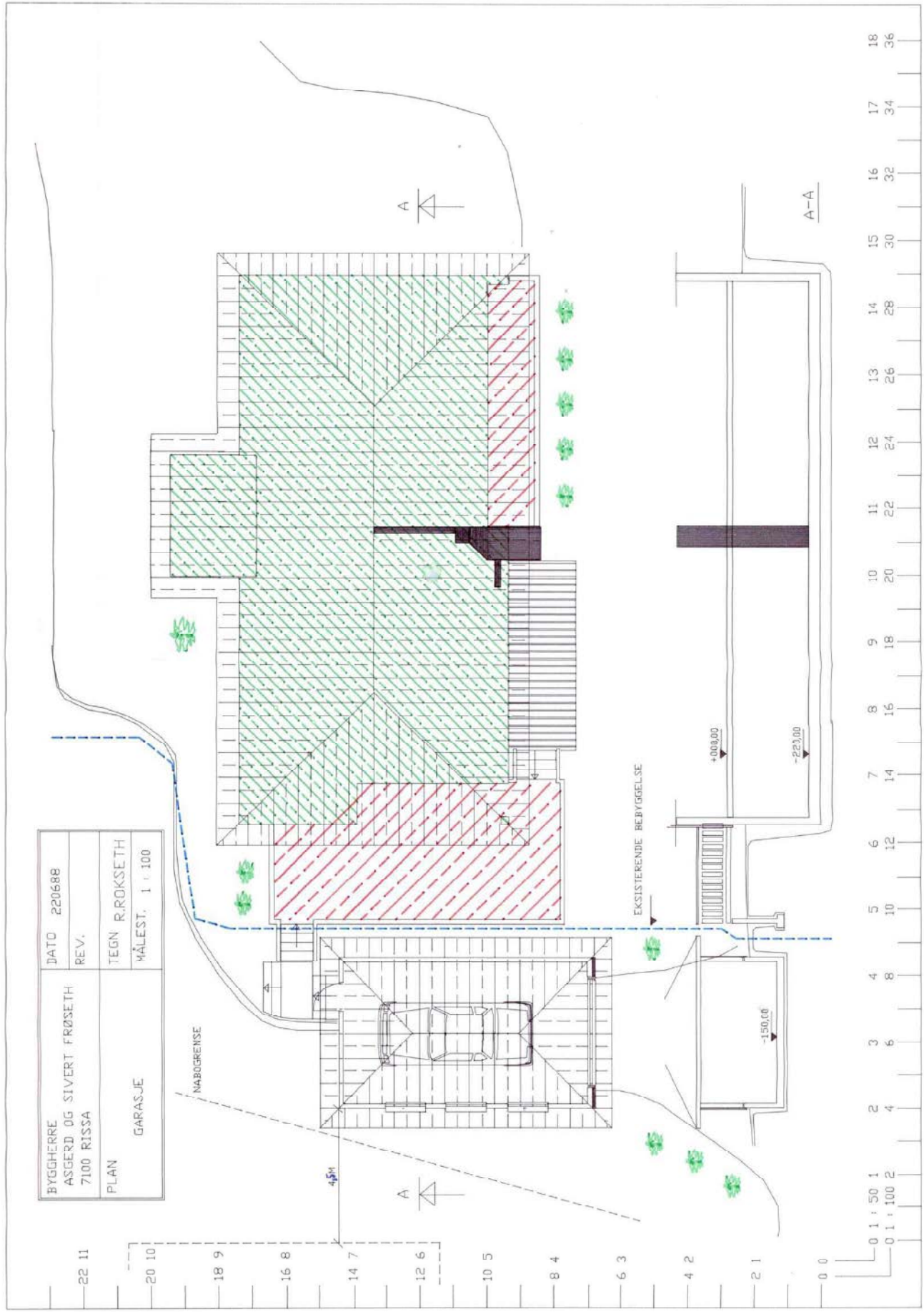


FASADE NORD



FASADE VEST

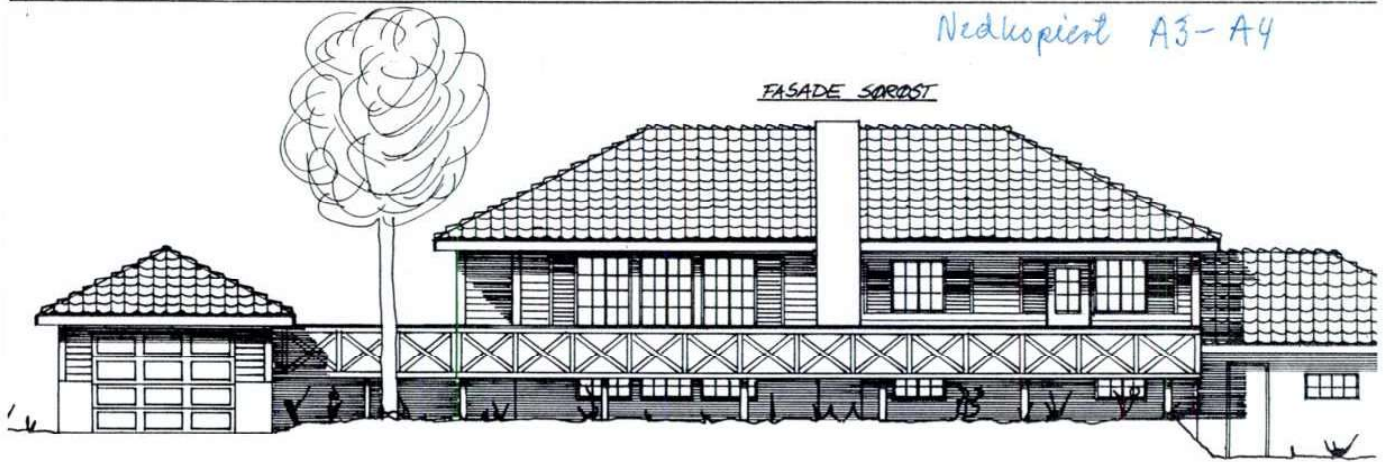
0 1 : 50 1  
0 1 : 100 2  
2 4  
3 6  
4 8  
5 10  
6 12  
7 14  
8 16  
9 18  
10 20  
11 22  
12 24  
13 26  
14 28  
15 30  
16 32  
17 34  
18 36



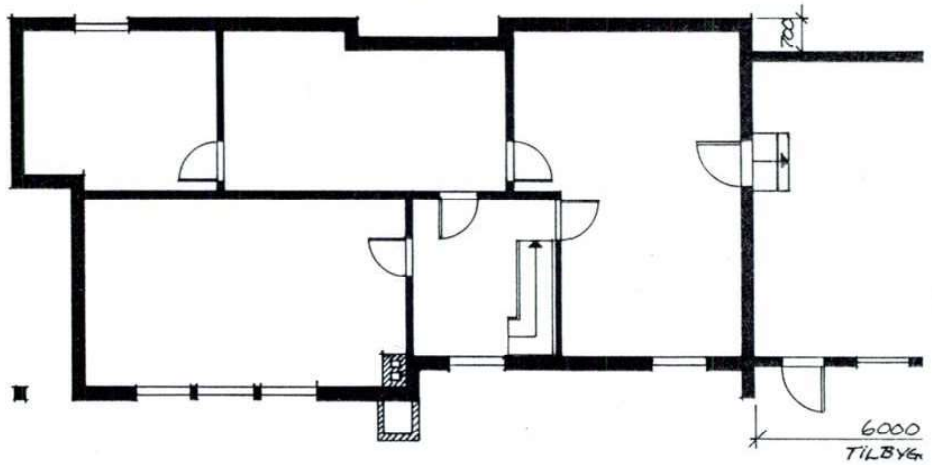
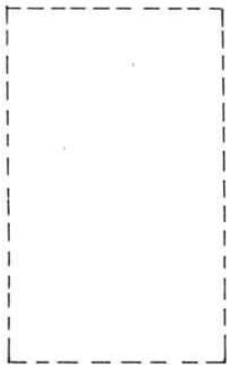
BYGGHERRE ASGERD OG SIVERT FRØSETH 7100 RISSA	DATE 220688
PLAN GARASJE	REV.
	TEGN R.ROKSETH
	MÅLEST. 1 : 100

Nedkopieret A3-A4

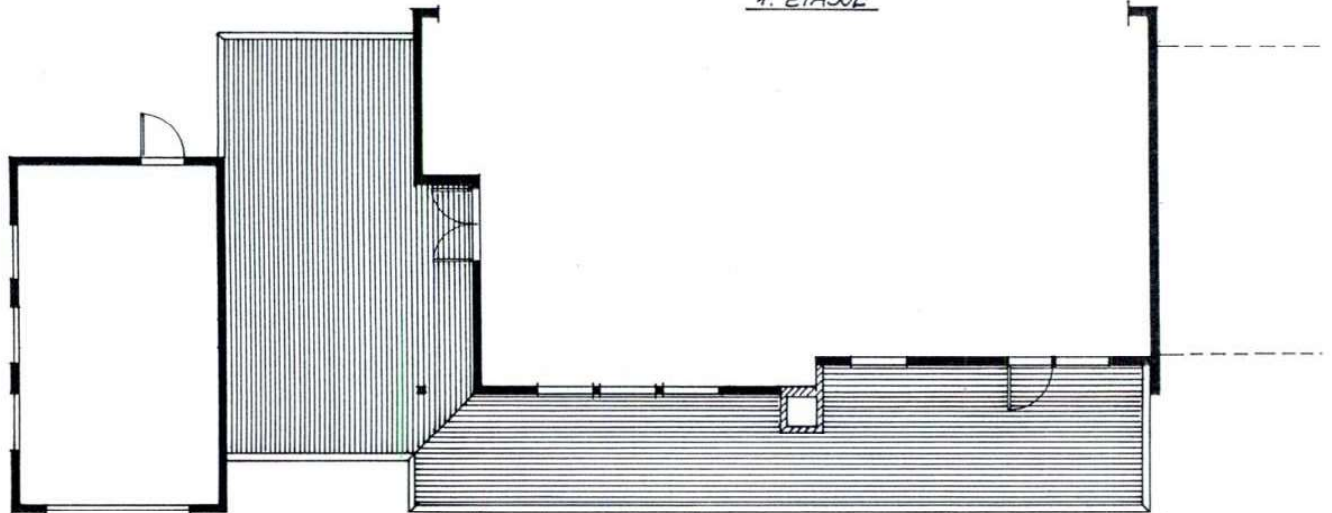
FASADE SØRØST



KJELLER

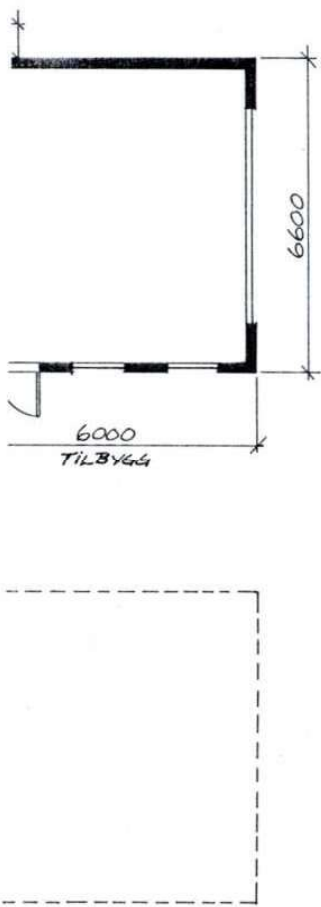


1. ETASJE

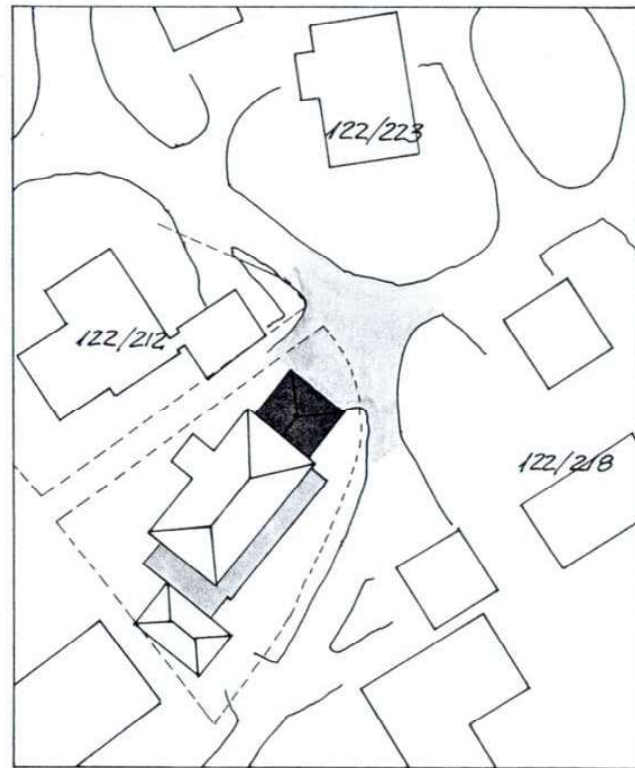




VEDLEGG 5.



SITUASJONSPLAN

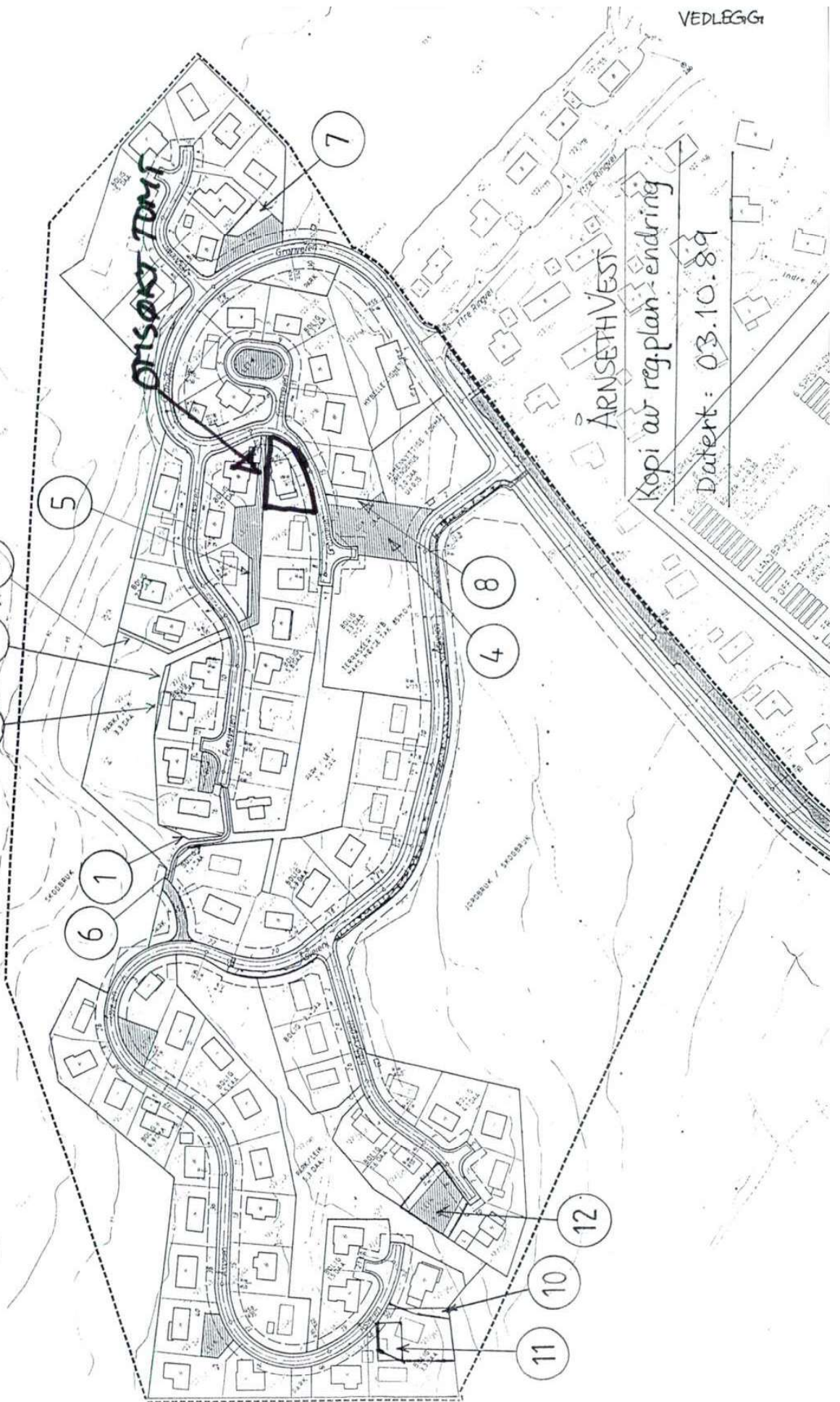


- NY GARASJE
- ALTAN

*nedkopiert A3 → A4*

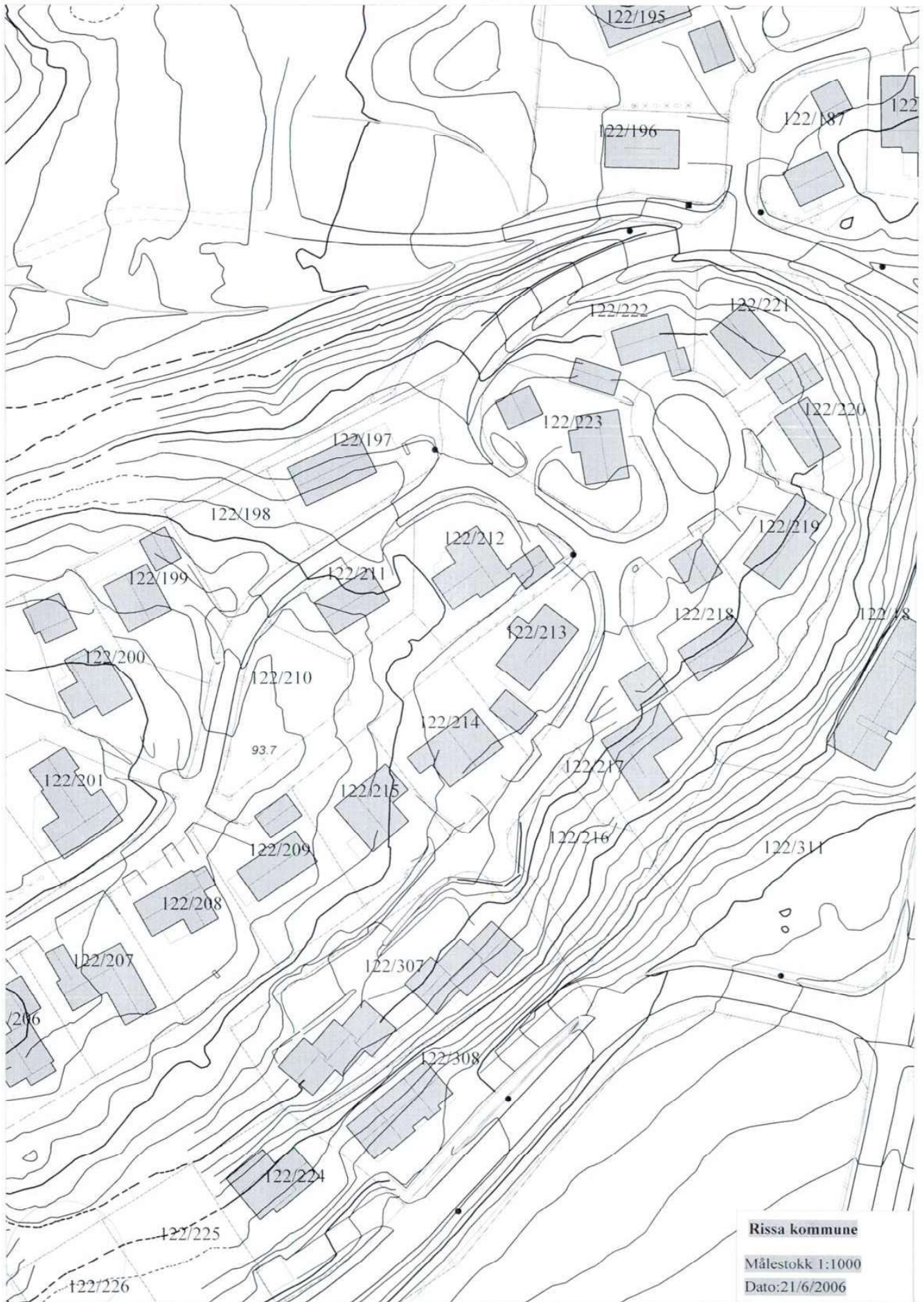
<u>DATE:</u>	<u>TEGN.:</u>	<u>GBNR.:</u>	<u>MALESTOKK:</u>	<u>PLAN OG FASADER</u>
13.06.04	N. CHR.	122/213	1:100 1:500	SITUASJONSPLAN
TILBYGG GARASJE ALTAN				<u>TEGN. NR.</u> 001-04
ASGERD OG SIVERT FRØSETH				PETER BAKØY AS

Nummer samsvarer med de nummer som er gitt i utvaldeingene  
(Pilene viser endringer fra gjeldende plan.)



Kopi av reg.plan-endring

Datert: 03.10.89



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/testenr) ev. parsellnr		
Arnseth Vest, Granveien 4		Gnr. 122/213		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	23.12.1980	28.7.81	158/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Asgerd og Sivert Frøseth		Granveien 4, Rissa		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Block Watne Hus A/S v/Arna		7000 TRONDHEIM		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Byggesøknad mottatt Rissa Bygningsråd den 24.12.1980.

Kjeller er ikke ferdig innredet.  
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.  
Forøvrig gjenstår det noe småarbeide.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Rissa, den	
25.10.1982	Leif G. Lillevik bygn.sjef Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesjef

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

SAK NR:	BEHANDLET AV:	ANT. TILSTEDE:	MØTEDATO:	REF.:	ARKIVNR.:
110/88 REF. 70	BYGNINGSSJEFEN			KRL	B
Skuff: (FEL)(A-TEKN Mappe:BY		Dokument:		122-213	

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE - SIVERT FRØSETH.**

**GNR.:** 122 **BNR.:** 213 **EIENDOM:** GRANVEIEN 4.

**EIER:** SIVERT FRØSETH, RISSA.

**ADKOMST FRA:** SOM FØR.

**BYGNING:** GARASJE, CA.34 M<sup>2</sup>.

**VANNFORSYNING:** -

**AVLØP:** -

**AVSTAND FRA**

**NABOGRENSE:** 0,5 M **VEI MIDTE:** 8 M **ANNAN BYGNING:** 1 M.

**ANSVARSHAVENDE FOR**

**TREARBEIDET:** **GRUNNARBEIDET:** **KLOAKK:**

**.HELE ARBEIDET:** SIVERT FRØSETH.

**VEDTAK:**

I henhold til delegert myndighet gitt av bygningsrådet, gir bygnings-sjefen byggetillatelse for garasje på gnr.122 bnr.213 på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at bygningslov med forskrifter overholdes. Det er ansvarshavendes plikt å sørge for at dette skjer.

RISSA, DEN 3. august 1988

Kjell-Roar Larsen  
bygn.sjef

Sendes: Sivert Frøseth, 7100 RISSA

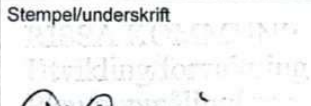
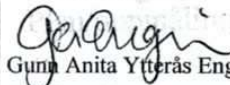
KOPI

Kommune  <b>Rissa kommune</b> 7100 Rissa	<b>Tillatelse til tiltak for</b>		
	Saksnr 04/00781 -7	Løpenr 7303/04	
	Eiendom/byggested Granveien 4, 7100 RISSA		
	Gnr 122	Bnr 213	Festenr Seksjonsnr

Tiltakshaver (navn og adresse) Sivert Frøseth Granveien 4 7100 RISSA
---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	19.07.2004
Enkle tiltak	

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Garasje, uthus, anneks til bolig		
Tillatelsen omfatter Oppføring av garasje som tilbygg til bolig på 40 m <sup>2</sup> .		
Vedtatt fattet av Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø	Vedtatt dato 17.11.2004	Saksnr 04/126
<b>Merknader</b> Ansvarlig for hele arbeidet er tiltakshaver Sivert Frøseth.  Dispensasjon gis i forhold til byggegrense mot vei, byggekvote og avstand til eiendomsgrense mot gangvei.		
<b>Begrunnelse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelsesgraden på eiendommen vil fortsatt etter bygging av garasje være 27 %, som ikke er særlig høyt i dagens målestokk.</li> <li>• Veien er lavt trafikkert. Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø anser derfor oppstillingsplassen som tilstrekkelig.</li> <li>• Garasje flyttes slik at den flukter med overside av huset, dvs. nordvestsiden.</li> <li>• Port flyttes mest mulig mot samme side, dvs. nordvestsiden.</li> </ul>		
<b>Vilkår</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det forutsettes for øvrig at plan- og bygningsloven med forskrifter overholdes. Det er tiltakshaver sin plikt å sørge for at dette skjer.</li> <li>• Garasje flyttes slik at den flukter med overside av huset, dvs. nordvestsiden.</li> <li>• Port flyttes mest mulig mot samme side, dvs. nordvestsiden.</li> </ul>		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Rissa	23.11.04	  Gunn Anita Ytterås Engvik Avd.ingeniør byggesak



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhets**

Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune:

5054 - INDRE FOSEN

Gårdsnummer:

122

Bruksnummer:

213

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.04.2026 kl. 09:59

Produsert av: Tove Gravås

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: GRANVEGEN 4  
Etableringsdato: 14.09.1981  
Skylid: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 122 / 213 692,3 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250991	BUE MORTEN	GRANVEIEN 4	7100 RISSA	19 / 20
Hjemmelshaver		260692	SVARHOLT ANJA JEANETTE	GRANVEIEN 4	7100 RISSA	1 / 20

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		250991	BUE MORTEN	GRANVEIEN 4	7100 RISSA	
Eier registrert hos Skatteetaten		260692	SVARHOLT ANJA JEANETTE	GRANVEIEN 4	7100 RISSA	

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7051929	547456		692,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	03.01.2018	smatmynd 01.01.2018
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.09.1981	Omnummerert til: Omnummerert fra:	5054 - 122/213 1624 - 122/213		
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1624 - 122/181	-694	
		Mottaker	1624 - 122/213	694	

Adresser				Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Granveien	Kildekode 2001	Koord.syst. Nord 4		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7051940	547460	
			Grunnkrets 0308 Årnset		
			Stemmekrets: 2 Rissa		
			Kirkesokn: 09050102 Rissa		
			Postnr.område: 7100 RISSA		
			Tettsted: 6562 Rissa		

### Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b>	183 534 068	Bebygd areal:	39	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	266	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	01.01.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat	Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 7051932 Øst: 547458	Bruksareal totalt:	266		vannverk	Tatt i bruk:	01.01.2003
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	160	0	160	0	0	0
K01	0	106	0	106	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2001 Granveien 4	H0101	Bolig	227	0	Kjøkken	0	0	122/213
2001 Granveien 4		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	122/213

**Bygningsnr:** 183 534 068

**Løpnr:** 1

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7051941 Øst: 547466

Bygningsendringskode: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming:

Bebygd areal: 39 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 39 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 39 Avløp: Nei

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammeutlatelse:

Igangsettningstillatelse:

Ferdigattest:

Meldingssak registrer tiltak: 23.11.2004

Tatt i bruk: 01.01.2006

Midlertidig brukstillatelse:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	39	0	39	0	0	0

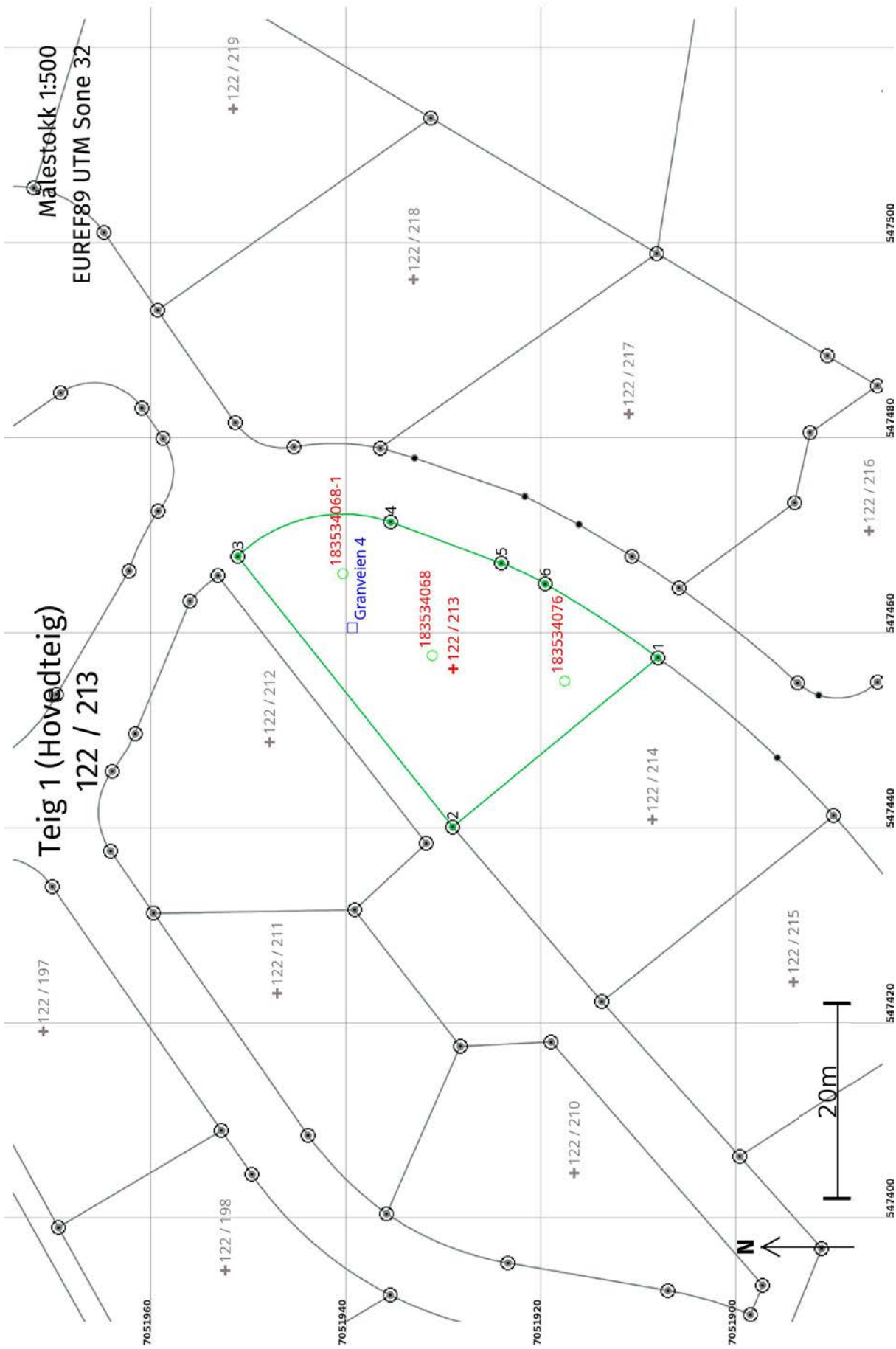
### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2001 Granveien 4		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	122/213

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Sivert Frøseth		7100 RISSA

<b>Bygningsnr:</b>	183 534 076	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	31	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7051918 Øst: 547455	Bruksareal totalt:	31	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:							
<b>Etasjer</b>							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	31	31	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
2001 Granveien 4		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
							122/213

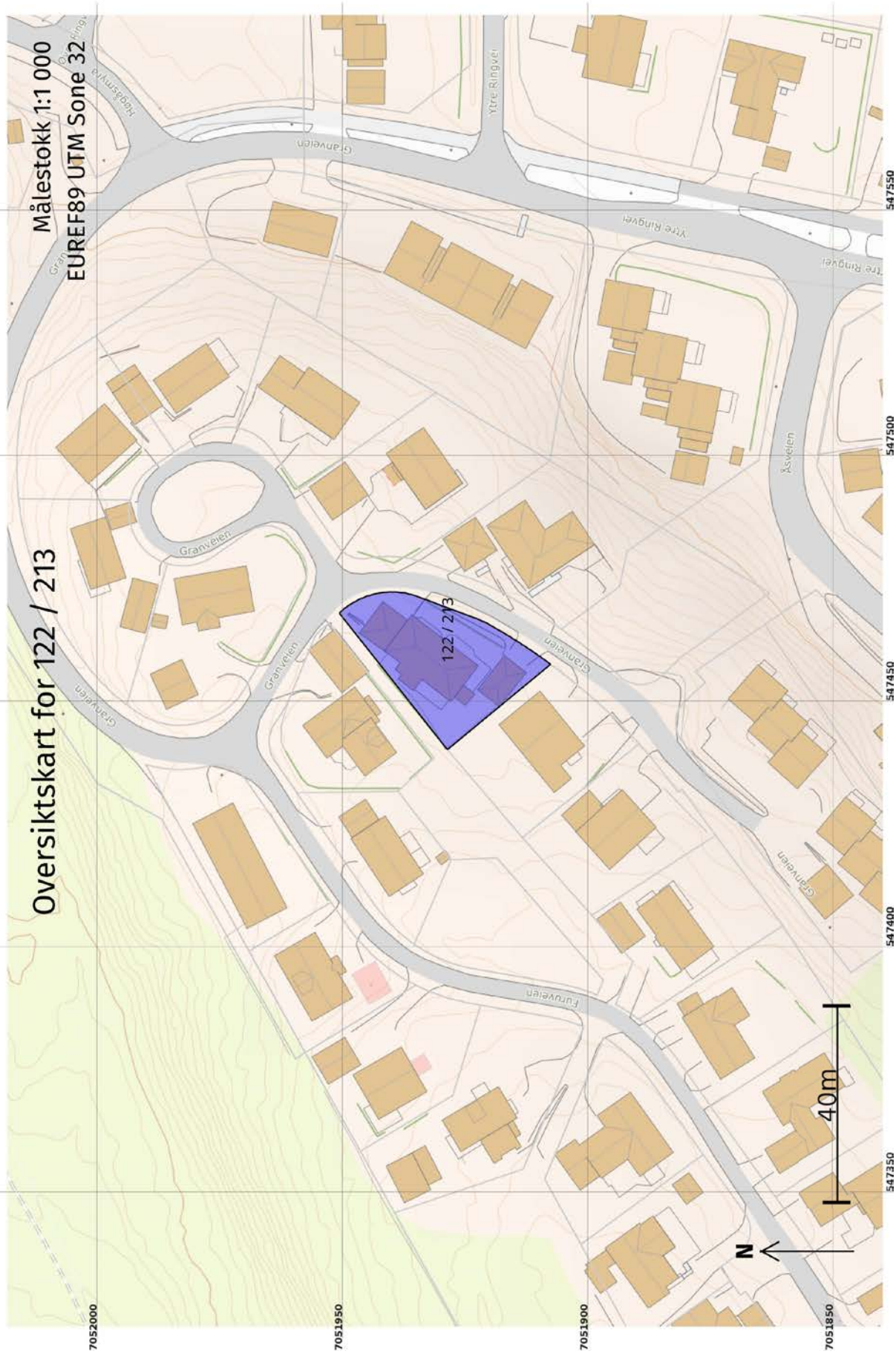


**Areal og koordinater****Areal:** 692,3

Arealmerknad:












**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 7051929**Øst:** 547456**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**






Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7051908,43	547457,39	Offentlig godkjent grensemerke 27,27	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
2	7051929,47	547440,04	Offentlig godkjent grensemerke 35,41	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
3	7051951,49	547467,77	Offentlig godkjent grensemerke 16,89	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	15,49
4	7051935,82	547471,30	Offentlig godkjent grensemerke 12,09	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
5	7051924,49	547467,07	Offentlig godkjent grensemerke 4,99	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	31,49
6	7051919,98	547464,95	Offentlig godkjent grensemerke 13,81	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	118,46











## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

RESERVET IL, KOMMUNEPLANEN  
(Sjå vidare kintekst)

**Generell**  
Målet med planarbeidet er å sikre at kommunen har tilstrekkelig utvalgte og utvalgte arealer som kan brukes til utøvelse av idrett og rekreasjon. Kommunen har som mål å sikre at idrett og rekreasjon er tilgjengelig for alle borgere i kommunen.

**Rettslig**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

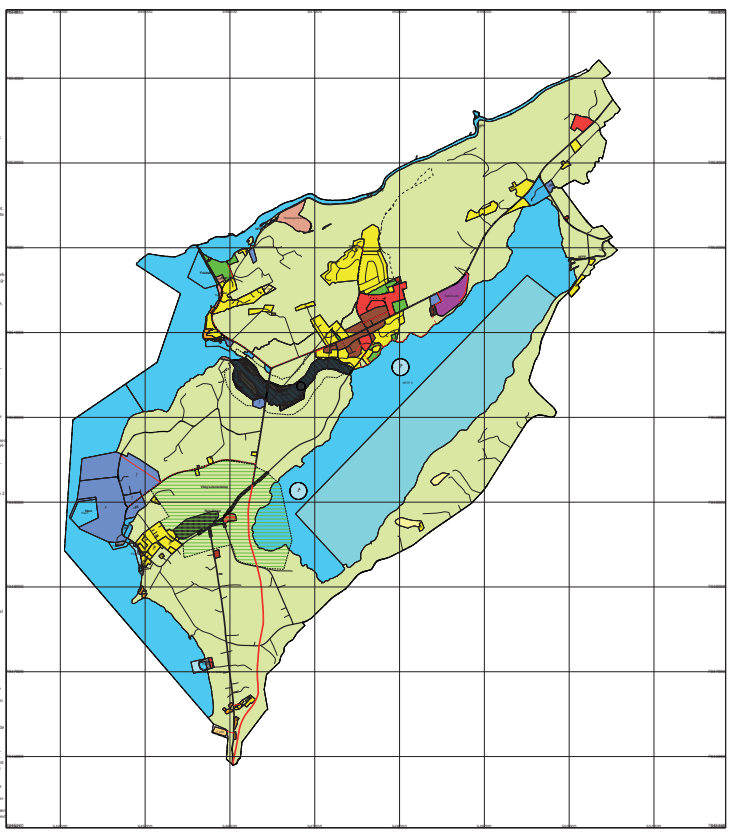
**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.

**Planarbeid**  
Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021. Planarbeidet er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 11. oktober 2010 om kommunedelplan for idrett og rekreasjon 2010-2021.



**Legende**

**Byggeområder**

- Boligområde
- Senterområde
- Erverv
- Industri
- Friluftsbetjening
- Offentlige bygninger
- Albrennnyttig formål
- Frønmåle
- Kraftanlegg
- Parkurveg
- Annet byggområde

**Landbruks-, natur- og friluftsområder**

- LNf-område
- LNf-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner
- LNf-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner

**OMRÅDER FOR RASTOFFUTTUNING**

- Masseutak

**OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER ØKAL BÅNDLAGES**

- Båndlagging etter lov om naturvern
- Båndlagging etter lov om kulturmiljø

**UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONSFRÅ**

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONSFRÅ	DATE	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 ETTERSRÅNING 21.12.2007 - 22.02.2008	23.02/11.05.09	SV
VEDTATT I KOMMUNESTYRET MED RETTSVIRKNING SAK 45/10	23.09.2010	SV

**KOMMUNEDELPLAN RISSA 2010 - 2021**

**DELPAN**

**RISSA SENTRUM**

**MALESTOKK 1:15 000**

utarbeidet av: plankontoret Rissa kommune

TEGN. NR. SAKSBEH.

TEGNFORKLARING OG BESTEMMELSER TIL PLANEN

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

TEGNFORKLARING	NAVARENDE	FRAMTIDT	NAVARENDE	FRAMTIDT
<b>BYGGEOMRÅDER</b>			<b>RESTRIKSJONSOMRÅDER</b>	
Boligområde	[Symbol]	[Symbol]	Restriksjoner etter annet lovverk	[Symbol]
Senterområde	[Symbol]	[Symbol]	Friluftsbetjeningområde	[Symbol]
Erverv	[Symbol]	[Symbol]	Områder utestengt fra rettsvernving pga. innvigelser	[Symbol]
Industri	[Symbol]	[Symbol]	Jf. pkt 1985 §20-4 bokstave h er område 212	[Symbol]
Friluftsbetjening	[Symbol]	[Symbol]	Saksbeholdt utsett for rettsvernving p.g.a. innvigelser	[Symbol]
Offentlige bygninger	[Symbol]	[Symbol]	<b>OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG</b>	[Symbol]
Albrennnyttig formål	[Symbol]	[Symbol]	Vannareal for allment friluftsliv	[Symbol]
Frønmåle	[Symbol]	[Symbol]	Småbåthavn	[Symbol]
Kraftanlegg	[Symbol]	[Symbol]	LNf-område i sjø og vassdrag	[Symbol]
Parkurveg	[Symbol]	[Symbol]	Friluftsområde i sjø og vassdrag	[Symbol]
Annet byggområde	[Symbol]	[Symbol]	Annen særskilt bruk eller vern	[Symbol]
			Område for vern av sjø/vassdrag	[Symbol]
			Akvakulturområde	[Symbol]
			Vannareal for allment fôrbruk	[Symbol]
			Friluftsområde i sjø og vassdrag	[Symbol]

For større areal er tegnet med tekst og strek. For plan og bygningloven §20-4, §§ 10b, 10c og 10d er det vist hvordan de skal tegnes. Det er vist hvordan de skal tegnes. Det er vist hvordan de skal tegnes. Det er vist hvordan de skal tegnes.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

LNf-område	[Symbol]	[Symbol]
LNf-område med spesielle friluftsbetjening	[Symbol]	[Symbol]
LNf-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner	[Symbol]	[Symbol]

LNf-område med spesielle kulturlandskapsfunksjoner

For spesiell betjening, vern og friluftsbetjening som ikke er dekket av andre lover, kan det være behov for spesielle bestemmelser. Dette gjelder spesielt for områder som er utestengt fra rettsvernving p.g.a. innvigelser.

OMRÅDER FOR RASTOFFUTTUNING

Masseutak	[Symbol]	[Symbol]
-----------	----------	----------

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER ØKAL BÅNDLAGES

Båndlagging etter lov om naturvern	[Symbol]	[Symbol]
Båndlagging etter lov om kulturmiljø	[Symbol]	[Symbol]

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONSFRÅ

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONSFRÅ	DATE	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 ETTERSRÅNING 21.12.2007 - 22.02.2008	23.02/11.05.09	SV
VEDTATT I KOMMUNESTYRET MED RETTSVIRKNING SAK 45/10	23.09.2010	SV

KOMMUNEDELPLAN RISSA 2010 - 2021

DELPAN

RISSA SENTRUM

MALESTOKK 1:15 000

utarbeidet av: plankontoret Rissa kommune

TEGN. NR. SAKSBEH.



**RISSA KOMMUNE****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅRNSETH VEST**

Bestemmelsene er siste gang endret den: 20/12/89

**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Møneretningen som er vist på planen er veiledende. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

**A. FELLESBESTEMMELSER****§ 2**

Det forutsettes at tomteavgrensninger kan skje med beplantninger eller andre midler.

Dersom det av spesielle årsaker er nødvendig med inngjerding, forstøtningmur e.l., kan bygningsrådet kreve arbeidene utført etter godkjent plan.

Dette gjelder spesielt de lekeplasser som grenser til trafikkert vei.

**§ 3**

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

Frisiktområdene må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

**§ 4**

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for byggingen, høyst 2 meter ut fra bolighusets vegger og en 3-4 meter bred adkomst til byggeplassen.

**§ 5**

Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal, når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger: 2 Biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

## § 6

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rissa kommune. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

## § 7

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

**B. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL**

## § 8

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørseler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

**C. OMRÅDE FOR BOLIGER**

## § 9

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter for å bli informert om planleggingen på de omkringliggende tomter.

## § 10

a) Boliger  $u(\text{maks}) = 0,15$ :

I området kan oppføres frittliggende eneboliger samt bygg med hybelleiligheter i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der bygningsrådet finner dette forsvarlig.

Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Boliger  $u(\text{maks}) = 0,30$ :

I området kan oppføres boligbebyggelse etter retningslinjene på plankartet, på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

## § 11

Bygningene skal ha sal-, valm-, eller pulttak, takvinkel 18 - 35 grader. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel. Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra disse bestemmelser.

## § 12

Med byggemelding for bolighuset skal det følge situasjonsplan som viser:

- Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.
- Plassering av tørkestativ.
- Avkjørsel fra offentlig vei.
- For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve at det utarbeides en felles situasjonsplan.

## § 13

Bebyggelsen må gis naturvennlige farger.

## § 14

Synlige sårflater i terrenget etter sprengning bør ikke forekomme etter at anlegget er ferdig.

Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer inn i området.

**C: FRIOMRÅDER.**

## § 15

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

Eventuell bebyggelse skal underordnes området's øvrige bebyggelse i form, material- og fargebruk.

Friområde på tomte Granveien 17 skal sikres mot aking ut i Åsveien. Dette skal skje ved oppsetting av gjerde ved veien eller ved at aketraseen opparbeides på en slik måte at aking ut i Åsveien hindres.



## 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Granveien 4  
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