

aktiv.



Indre Ringvei 10, 7100 RISSA

**Flott og spennende enebolig med
innholdsrik tomt | Fantastisk
beliggenhet i rolig boområde | Stor
dobbeltgarasje**



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 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 88 640,-
Total ink omk.:	Kr 3 578 640,-
Selger:	Gerhard Solli Anne-Grethe Thane Solli
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1974
BRA-i/BRA Total	126/232 kvm
Tomtstr.:	1227.6 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 122, bnr. 116
Oppdragsnr.:	1710260105

Velkommen til Indre Ringvei 10!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Indre Ringvei 10!

En romslig og innholdsrik enebolig i et svært populært og barnevennlig boområde, dette er dermed den perfekte boligen for barnefamilier. Her har du gåavstand til skoler, barnehage og dagligvarebutikker.

Verdt å merke seg:

- Tre soverom.
- Gode solforhold.
- Ny vedovn fra 2025.
- Etablert varmepumpe i 2020.
- Stor og pent opparbeidet tomt.
- Flotte turmuligheter i nærheten.
- To terrasser på 73m² til sammen.
- Kjøkken har fått TG-1 fra takstmann.
- Dobbeltgarasje, drivhus og bod på tomten.
- Renoverert rom innredet som stue på 18,5 kvm.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Selgers egenerklæring	40
Energiattest	71
Pantebok	72
Byggetegninger	73
Byggetillatelse	78
Matrikkelinfo	81
Kommuneplanens arealdel	89
Eiendomsgrenser	90
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 106 kvm

BRA totalt: 232 kvm

TBA: 73 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 126 kvm - Entrè med gulvvarme, stue, stue to, tre soverom, toalettrom, bad, kjøkken, gang to, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 73 kvm - To terrasser.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 15 kvm - Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 70 kvm - Bod, garasje.

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 21 kvm - Drivhus.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1227.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være mindre nøyaktige. Det tas

forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å ta kontakte med kommunen for nærmere informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Rissa i Indre Fosen. Området er familievennlig og preges av lite gjennomgangstrafikk, trygge omgivelser og gode solforhold.

Fra boligen er det kort avstand til Rissa sentrum (Årnset), hvor man finner et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og barnehager. Området byr også på fine turmuligheter i nærliggende skog og mark, med gode forhold for både rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Fra Rissa kan man enkelt komme seg til Trondheim, og mange som har bostedsadresse i Indre Fosen kommune dagpendler til Trondheim. Både via kollektivtransport som buss fra kommunesenteret, hurtigbåavganger fra både Vanvikan og Hysnes hurtigbåkai, samt fergeleiet ved Rørvik med hyppige avganger til Flakk.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Åsly skole (1-10 kl.) åtte minutters gange unna.

Johan Bojer vgs 19 minutter unna med bil.

Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 11 minutters gange unna.

Rissahallen - basishall er syv minutters gange unna.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Enebolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte på utvendig bod: Utvendig bod er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Tilleggsbygg slik som

garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte på garasje: Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte på drivhus: Drivhus med ukjent fundamentering. Vegger er oppført i treverk og er utvendig kledd med gjennomsiktige plastplater og liggende panel. Det saltaks form med gjennomsiktige plastplater. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Huset står på pæler. I følge tidligere eier oppsto noe setning like etter ferdigstilling av huset. Vi har ikke erfart noe forverring under vårt eierskap.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Din Rørlegger Fosen AS

- Beskrivelse av arbeidet: Vi overtok "slitent" anlegg. Det er anlagt nytt "rør i rør"-system i sin helhet, bortsett i fra forbindinger utstyr bad.(skjult i vegg). Anlegget har lekkasje varsel/sikring.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter AS

- Beskrivelse av arbeidet: Hel-service, rengjøring.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ingen feil som medførte at ovn og pipe ikke ble godkjent. Påpeking behov for litt "flick" av pipe ved anledning.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Beskrivelse: 2025

- Firmanavn: Arve Turbekkmo

- Beskrivelse av arbeidet: Innsetting stål forrør i Lecapipe. Klargjøring for ny peisovn. Arbeidet er innmeldt.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Rydding i gammelt og etter ufaglært aktivitet.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Rissa Kraftlag SA

- Beskrivelse av arbeidet: Sporadisk elektrikerarbeid fra 2022 til 2025. Retting av eksisterende installasjoner, og nye installasjoner i forbindelse oppussing boarealer. Hele anlegget kontrollert og godkjent i 2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Påvisbar setning/sig i påbygget del garasje. Forbigående dårlig avrenning fra ett takvann nedløp garasje i 2026, sansynligvis forårsaket av en meget lang og kald periode med lite snø. Ikke erfart tidligere, litt spesielle vinterlige forhold.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

TG0: 2

TG1: 20

TG2: 15

TG3: INGEN

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

OPPSUMMERING: Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Fasade/kledning har stående bordkledning.

OPPSUMMERING: Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres stedvis råteskader i enkelte vindskier. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis værslitt/oppsprukket kledning og manglende musetting.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og stedvis værslitasje må det påregnes stedvis utbedring/utskifting i tiden som kommer. Det anbefales å etablere musetting bak kledning for å hindre at mus kommer inn bak veggkonstruksjonen.

TG 2 - TAKKONSTRUKSJON/LOFT

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luke til kaldloft er uten nedfellbar stige og er lokalisert på soverom.

OPPSUMMERING: Det registreres fuktmerker ved gjennomføringer i tak, det er målt med fuktmåler i området uten tegn til aktiv fukt. Forholdet er vurdert og være et eldre forhold før ny taktekking. Undertak i området er råteskadet og anbefales å skiftes ved en framtidig utskifting av taktekking. Det registreres spor etter mus på kaldtloft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på

forholdet.

Det registreres noe skjevheter/nedsig i takutstikk i området ved inngangsparti, lokalt oppretting/avstivning anbefales ved en framtidig utskifting av råteskadet vindskiebord. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av spor etter mus på loft og skjevheter/nedsig i takutstikk.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

TG 2 - VINDUER

BESKRIVELSE: Det registreres stedvis vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Hovedandelen av vinduer er skiftet og er omtalt under "nyere - vinduer og dører".

OPPSUMMERING: Vinduer fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Karmer er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

ANBEFALTE TILTAK: Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Terrasse ved framsiden er oppført på søylefundamentering og opplagret på husvegg.

OPPSUMMERING: Det registreres noe skjevheter i markterrasser. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

ANBEFALTE TILTAK: Pga. alder og slitasje må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer. For å utbedre skjevheter på markterrasser må det påregnes utbedring av underliggende fundamentering.

TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.? Det er målt avvik på stue

som er over 20mm. Det registreres stedvis knirk. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at skjevheter kommer som følger av setninger ved byggeår, men at dette har vært stabilt i senere tid. Forholdet anbefale å holdes under oppsikt for å se om det er stabilt eller om det er pågående.

TG 2 - PIPE OG ILDSTED

KOMMENTAR: Boligen har elementpipe med nytt røykrør og ny ovn.

OPPSUMMERING: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ved en eventuell pipebrann er det risiko for at brennbart materiale på vegg antennes. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.

ANBEFALTE TILTAK: Det er utført feietilsyn uten avvik datert 24.02.25. Forholdet med avstand til brennbart materiale fra sotluke til vegg er under 30mm og det anbefales å etablere ikke brennbart materiale ved vegg. Eventuelt en uttalelse fra feierrapport som kan vise til at dagens løsning er godkjent.

TG 2 - KRYPKJELLER

KOMMENTAR: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

OPPSUMMERING: Det er etablert stubbloftplater av Eternitt (plater som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall. Utover overnevnte avvik er det ikke registrert synlige tegn til råte eller skader. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eternittplater som kan inneholde asbest.

ANBEFALTE TILTAK: Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

TG 2 - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Veggene har fliser. Taket er malt.

OPPSUMMERING: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Det registreres at enkelte veggfliser er skadet / sprukket ved toalett, dette har trolig oppstått ved stramming/festing av veggtoalettet. Videre så registreres det noe aldringsmessig slitasje på overfalter, samt hull etter tidligere installasjoner som kun er tettet med silikon. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekke i flisefuger på

vegg i dusjsonen og sprukket veggflis ved toalett.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG 2 - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er etablert to plastsluk.

OPPSUMMERING: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG 2 - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

KOMMENTAR: Rommet har servantskap, åpen dusjøsning med forheng og veggmontert toalett.

OPPSUMMERING: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drepsåpningen i tilknytning innebygd sistene.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

OPPSUMMERING: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG 2 - OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Gulvet har vinylbelegg.

OPPSUMMERING: Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høyde på

tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales og utbedre tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje.

TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber. Det er ikke etablert fordelerskap, åpen rørfordeling er synlig på teknisk rom. Hovedandelen av vannrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av vannrør ved bad som ikke er skiftet. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

OPPSUMMERING: Deler av vannrør på bad er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.

TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av plast. Hovedandelen av avløpsrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av avløpsrør ved bad som ikke er skiftet. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

OPPSUMMERING: Deler av innvendige avløpsrør på bad fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av bad vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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 kan du gjøre på egen parkeringsplass eller i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF forsikring, polisenummer 3218988

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket 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

- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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 23 742 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det Kr. 12 977,- per år for feiing, branntilsyn, avløp og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Eiendomsskatt: Kr. 5 631,-

- Avløp: Kr. 6 716,-

- Feiing: 630

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. 5 430,- per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renovasjon 140: Kr 5 368,-

- Kommunal andel renov: Kr 62,-

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr. 1 357,- pr. termin.

RISSA VANNVERK

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 703 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 814 000 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.

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 116 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/122/116:

HEFTELSE

13.02.1974 - Dokumentnr: 100693 - Bestemmelse om gjerde

VILKÅR VEDRØRENDE TOMTETEKNISKE ANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Det foreligger byggetillatelse av garasje datert 12.07.1988.

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 til utvidelse av grasje, datert 19.08.2009.

Det foreligger tillatelse til oppføring av nytt uthus datert 20.05.2010.

Det foreligger tillatelse til tiltak for rehabilitering av skorstein datert 07.10.2025.

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.

AVVIK

Takstmann opplyser om følgende: OPPSUMMERING: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er lavere i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til litt over 90cm. Og tilfredstiller kravet på oppføringstidspunktet.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 08.03.1973. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Rom benevnt som hobby/redsakap som i dag er brukt som soverom
- Opprinnelig matbod og garderobe er i dag en utvidelse av gang/entrè
- Opprinnelig klesbod er i dag et toalettrom
- Opprinnelig soverom er i dag avdelt i to rom brukt som bad og vaskerom
- Opprinnelig garasje er i dag ombygd til stue. Rom er endret/bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Omgjøring fra sekundærareal til primærrom er søknadspliktig tiltak og skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp, privat vann.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål boligområde.

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

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: 2018002

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025-2036

Hensikt: Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene. Planen erstatter tidligere kommuneplaner for gamle Rissa, Leksvik og Verran kommuner, samt fem kommunedelplaner.

Planforslaget innebærer blant annet:

- Oppdatering av arealformål etter planvask hvor 34 eldre reguleringsplaner er opphevet.
- Tilbakeføring av ca. 490 daa dyrkajord og ca. 560 daa myr tidligere avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette i tillegg til arealer tilbakeført gjennom planvask.
- Fokus på ivaretagelse av 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, 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 egenklæring 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 retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 35 569,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

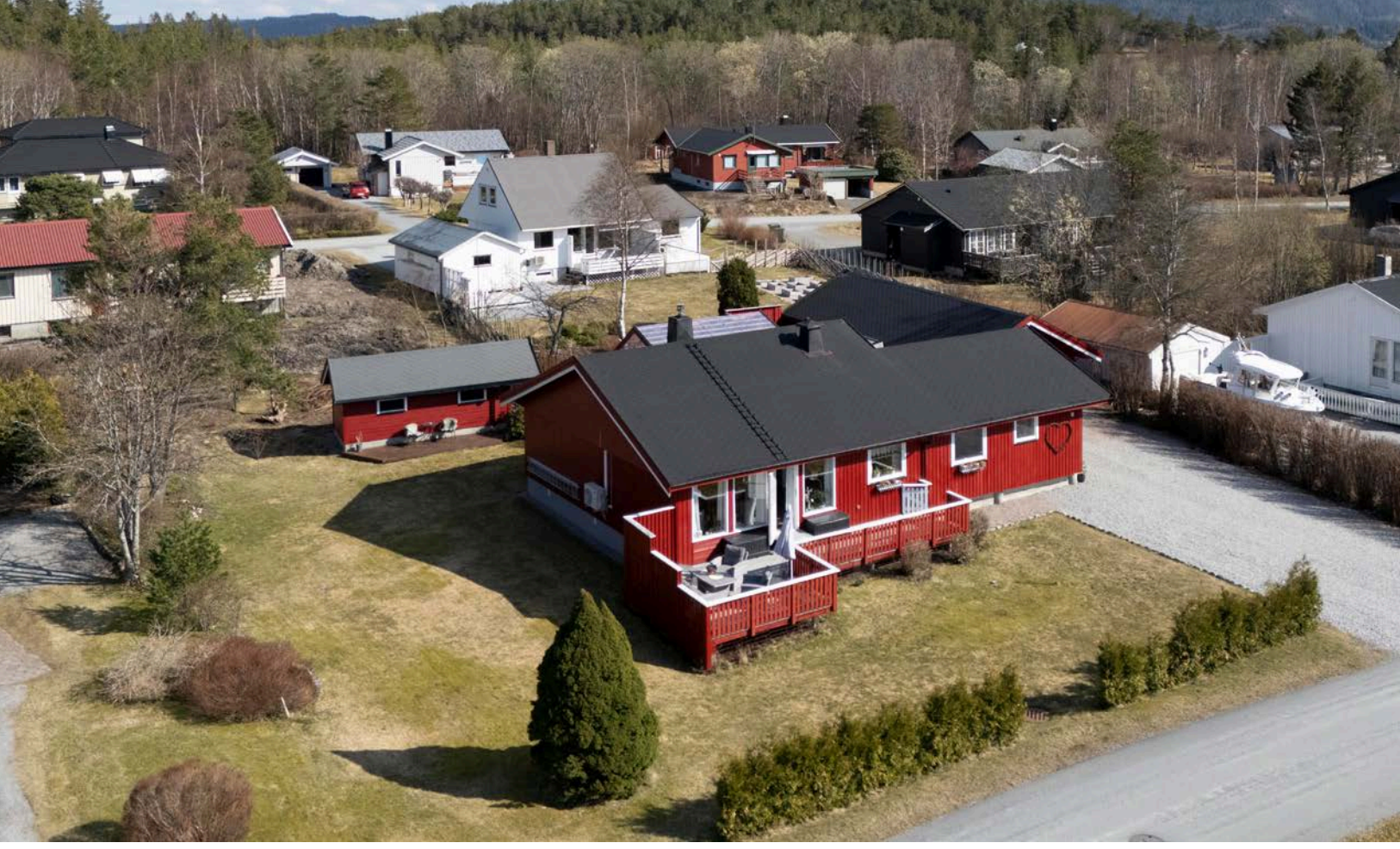
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.04.2026







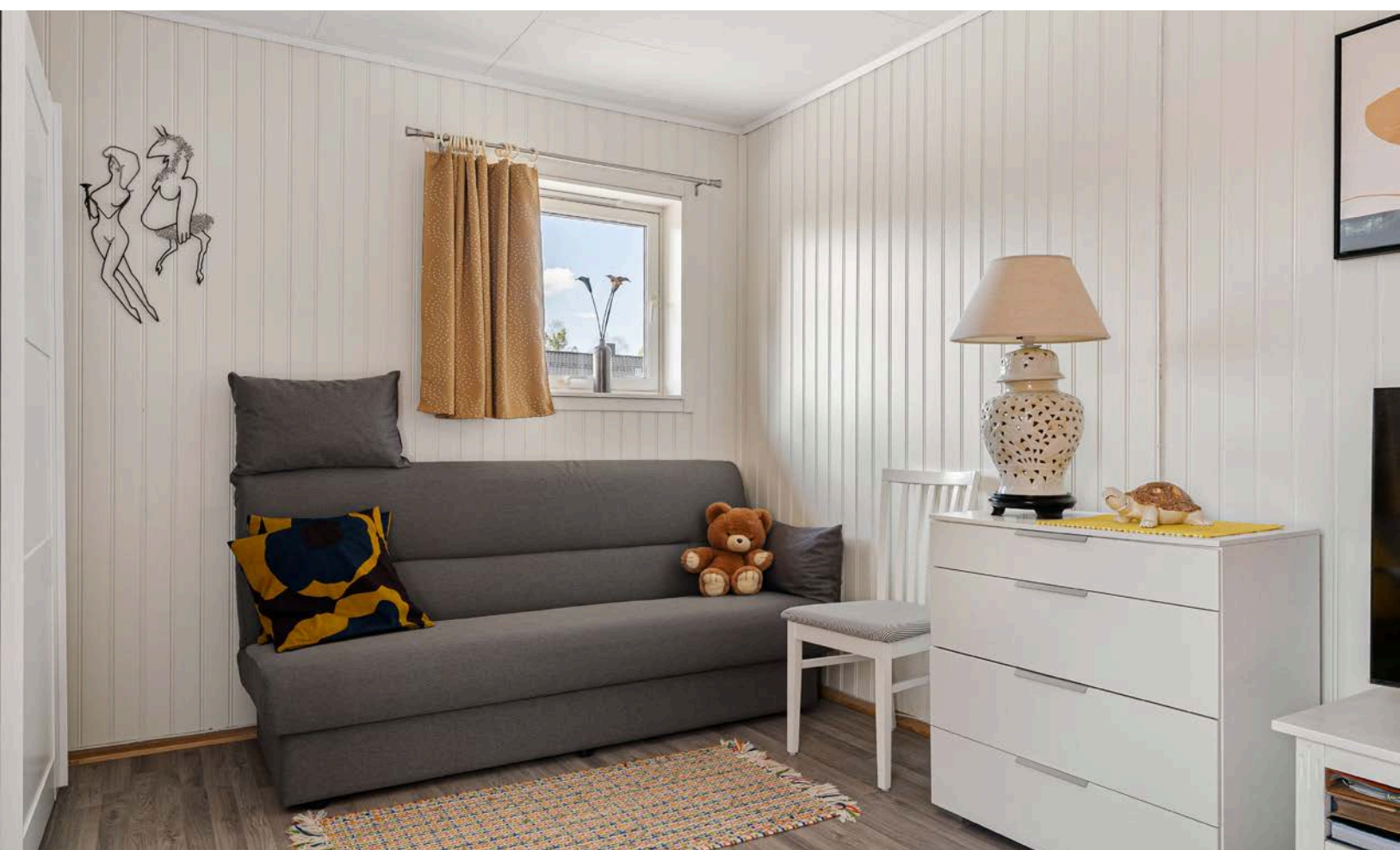


















Indre Ringvei 10

1. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Indre Ringvei 10 - 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 8 min	🚗
Trondheim Værnes	2 t 20 min	🚗

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	8 min	🚶
417 elever, 23 klasser		0.7 km
Johan Bojer vgs	19 min	🚗
Åfjord videregående skole	47 min	🚗
145 elever, 12 klasser		55.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople YX Rissa	10 min	🚶
Rissa kraftlag Hertug Skules vei	10 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

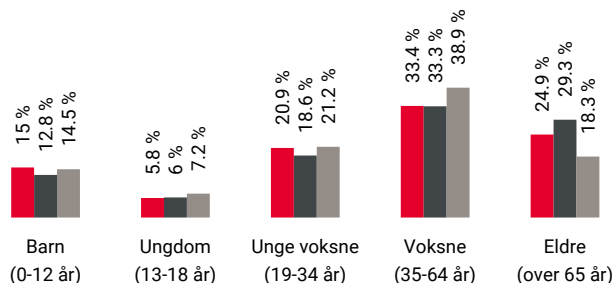
Godt vennskap 69/100



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)	11 min	🚶
69 barn		0.7 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
29 barn		0.8 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)	10 min	🚶
26 barn		0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Rissa	11 min	🚶
PostNord		0.9 km
Coop Extra Rissa	11 min	🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



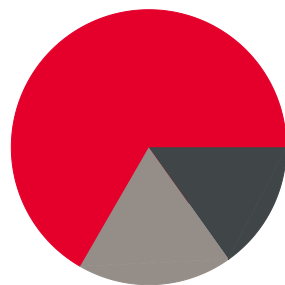
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

- | | |
|---|---------|
| ⚽ Åsly skole | 8 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.6 km |
| ⚽ Rissahallen - basishall | 7 min 🚶 |
| Aktivitetshall, turnhall | 0.6 km |
| 🚴 SKY Fitness Rissa | 6 min 🚲 |

Boligmasse

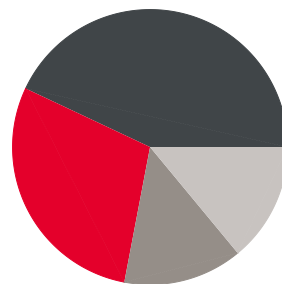


- 66% enebolig
- 15% rekkehus
- 18% annet

Varer/Tjenester

- | | |
|------------------|----------|
| 📍 Torget | 13 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Rissa | 12 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



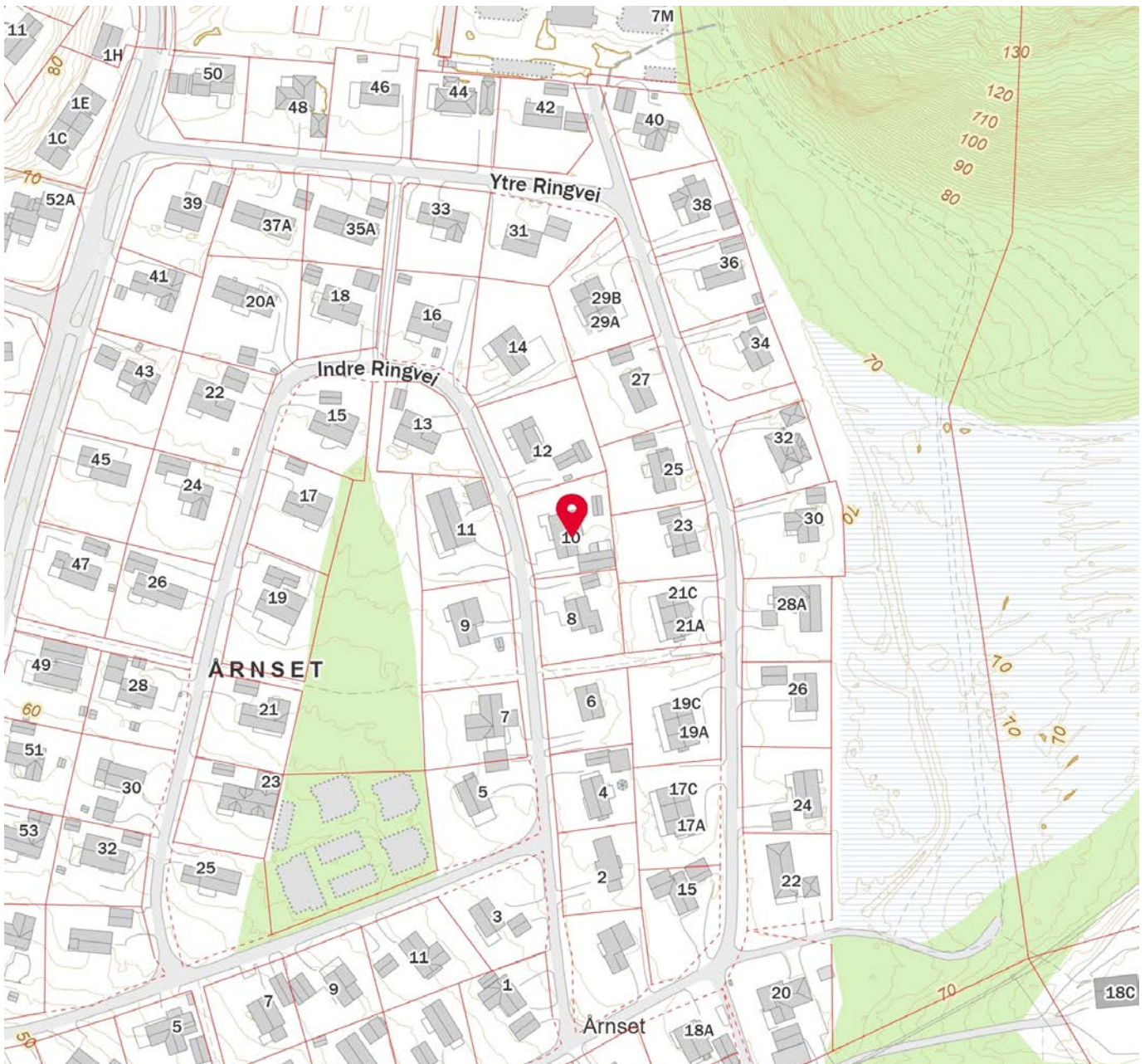
0%

51%

- Årnseth/Leira
- Årnset
- Norge

Sivilstand

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



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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gerhard Solli

Boligen

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

Indre Ringvei 10

7100 Rissa

5054-122/116/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Huset står på pæler. I følge tidligere eier oppsto noe setning like etter ferdigstilling av huset. Vi har ikke erfart noe forverring under vårt eierskap.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Din Rørlegger Fosen AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi overtok "slitent" anlegg. Det er anlagt nytt "rør i rør"- system i sin helhet, bortsett i fra forbindinger utstyr bad.(skjult i vegg). Anlegget har lekkasje varsel/sikring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Hel-service, rengjøring.

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

♦ **Ja**

Ingen feil som medførte at ovn og pipe ikke ble godkjent. Påpeking behov for litt "flick" av pipe ved anledning.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Arve Turbekkmo

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting stål forrør i Lecapipe. Klargjøring for ny peisovn. Arbeidet er innmeldt.

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?

♦ **Ja**

Rydding i gammelt og etter ufaglært aktivitet .

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rissa Kraftlag SA

Beskrivelse av arbeidet: Sporadisk elektrikerarbeid fra 2022 til 2025. Retting av eksisterende installasjoner, og nye installasjoner i forbindelse oppussing boarealer. Hele anlegget kontrollert og godkjent i 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Påvisbar setning/sig i påbygget del garasje.

Forbigående dårlig avrenning fra ett takvann nedløp garasje i 2026, sansynligvis forårsaket av en meget lang og kald periode med lite snø.

Ikke erfart tidligere, litt spesielle vinterlige forhold.

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

♦ **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

 Indre Ringvei 10 , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 122, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21413-1090

Referansenummer: FH4570

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

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen
Uavhengig Takstingeniør
ts@tft.no
452 28 072



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 fuktøk.

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 • løssøre 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

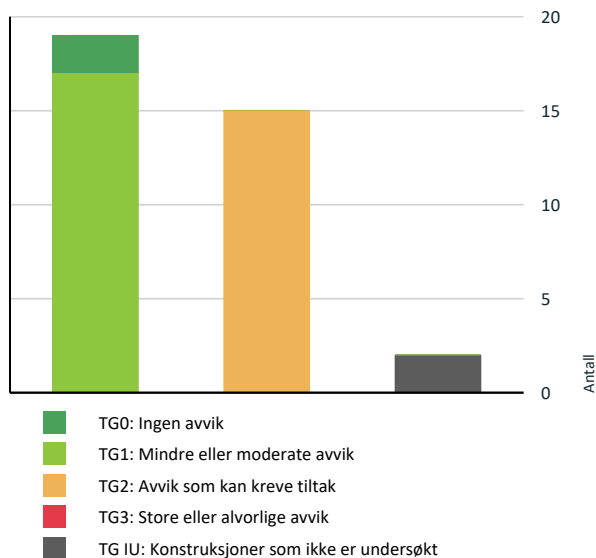
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det avviker fra byggemeldte tegninger datert 08.03.1973. Dette gjelder blant annet rom benevnt som hobby/redsakap som i dag er brukt som soverom, opprinnelig matbod og garderobe er i dag en utvidelse av gang/entrè, opprinnelig klesbod er i dag et toalettrom, opprinnelig soverom er i dag avdelt i to rom brukt som bad og vaskerom, opprinnelig garasje er i dag ombygd til stue. Rom er endret/bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: webmatrikkelen. Med
utgangspunkt i etablert dato.

Anvendelse

Standard

Enebolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på piler. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner og nedløp av metall.

Det er ikke registrert skader eller tegn til svikt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres stedvis råteskader i enkelte vindskier. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis værslitt/oppsprukket kledning og manglende musetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder og stedvis værslitasje må det påregnes stedvis utbedring/utskifting i tiden som kommer.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning for å hindre at mus kommer inn bak veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Stedvis påbegynnende råte i vindskiebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luke til kaldtloft er uten nedfellbar stige og er lokalisert på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker ved gjennomføringer i tak, det er målt med fuktmåler i området uten tegn til aktiv fukt. Forholdet er vurdert og være et eldre forhold før ny taktekking. Undertak i området er råteskadet og anbefales å skiftes ved en framtidig utskifting av taktekking.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det registreres noe skjevheter/nedsig i takutstikk i området ved inngangsparti, lokalt oppretting/avstivning anbefales ved en framtidig utskifting av råteskadet vindskiebord.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av spor etter mus på loft og skjevheter/nedsig i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.



Fuktmerker i undertak ved taggjennomføring. Ingen tegn til aktiv fukt ved fuktmåling i området



Takutstikk over inngangsparti med noe nedsig/skjevheter. Dette gjelder nedre del mot høyre side.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det registreres stedvis vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Hovedandelen av vinduer er skiftet og er omtalt under "nyere - vinduer og dører".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Karmer er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 1 Nyere- Vinduer og dører

Beskrivelse

Balkongdør og vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Vinduer og dører er stedvis skiftet i perioden 2006-2013.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Terrasse ved framsiden er oppført på søylefundamentering og opplagret på husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe skjevheter i markterrasser. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. alder og slitasje må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

For å utbedre skjevheter på markterrasser må det påregnes utbedring av underliggende fundamentering.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke registrert avvik.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser i entrè/gang. Veggene har i hovedsak trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke registrert avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er målt avvik på stue som er over 20mm. Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at skjevheter kommer som følger av setninger ved byggeår, men at dette har vært stabilt i senere tid. Forholdet anbefale å holdes under oppsikt for å se om det er stabilt eller om det er pågående.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med nytt røykrør og ny ovn.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ved en eventuell pipebrann er det risiko for at brennbart materiale på vegg antennes.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført fetilsyn uten avvik datert 24.02.25. Forholdet med avstand til brennbart materiale fra sotluke til vegg er under 30mm og det anbefales å etablere ikke brennbart materiale ved vegg. Eventuelt en uttalelse fra feierrapport som kan vise til at dagens løsning er godkjent.



For kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert stubbloftplater av Eternitt (plater som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Utover overnevnte avvik er det ikke registrert synlige tegn til råte eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eternittplater som kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst i en tidligere rapport og være oppgradert i 2010. Det er ikke framlagt dokumentasjon på dette.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggene.

Det registreres at enkelte veggfliser er skadet / sprukket ved toalett, dette har trolig oppstått ved stramming/festing av veggtoalettet. Videre så registreres det noe aldringsmessig slitasje på overfalter, samt hull etter tidligere installasjoner som kun er tettet med silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekke i flisefuger på vegg i dusjsonen og sprukket veggflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Eksempel på riss/ sprekke i flisefuger i dusjsonen.



Sprukket veggflis ved toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ingen avvik er registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert to plastsluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Bilde av sluk.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantskap, åpen dusjønsing med forheng og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drengåpningen i tilknytning innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig fra tilstøtende rom mot dusjonen da veggene grenser mot yttervegg. Det er kun vegg ved dør/baderoms innredning hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er gjenbrukt hull etter en tidligere tilstandsrapport fra tilstøtende vegg fra soverom mot baderoms innredning, undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Bilde av fuktmåling.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er etablert nytt belegg på vaskerom i 2021. Dette i følge tidligere tilstandsrapport.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Ingen avvik er registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høyde på tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og utbedre tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje,.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ingen avvik er registrert.



Bilde av sluk

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ingen avvik eller skader er registrert.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Ingen avvik er registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber. Det er ikke etablert fordelerskap, åpen rørfordeling er synlig på teknisk rom.

Hovedandelen av vannrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av vannrør ved bad som ikke er skiftet.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør på bad er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Hovedandelen av avløpsrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av avløpsrør ved bad som ikke er skiftet.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør på bad fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av bad vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og stedvis klaffventiler på yttervegg. Det er periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

På teknisk rom er det etablert opplegg for vaskemaskin. Det er fall til sluk i rommet. Teknisk rom er ikke et våtrom og sjekkpunkter for våtrom er derfor ikke vurdert.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Sist service er gjennomført 2025.

Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgspgaver

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ingen avvik er registrert.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er automatsikringer og sikringsskap er lokalisert i teknisk rom.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. 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 framlagt samsvarserklæring på rettet feil iflg. rapport 44232 fra DLE. datert 17.06.24.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en elkontroll datert 17.06.24 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er vurdert med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent om det er etablert drenering da boligen er oppført på søylefundamentering. Det er ikke behov for drenering med en slik løsning.

TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent drenering da boligen er opprørt med åpen fundamentering.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament er pilarer/søyler (åpen fundamentering).

Ingen vesentlige avvik er registrert.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold har noe begrenset kontroll pga. snø på befaringdagen. Terrenget anbefales å ha fall for å sikre god avrenning av overflatevann, dette med tanke på krypkjeller. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tomt.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til litt over 90cm. Og tilfredstiller kravet på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	126			126	73
SUM	126				73
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken, gang 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det avviker fra byggemeldte tegninger datert 08.03.1973. Dette gjelder blant annet rom benevnt som hobby/redsak som i dag er brukt som soverom, opprinnelig matbod og garderobe er i dag en utvidelse av gang/entrè, opprinnelig klesbod er i dag et toalettrom, opprinnelig soverom er i dag avdelt i to rom brukt som bad og vaskerom, opprinnelig garasje er i dag ombygd til stue. Rom er endret/bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		70		70	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Gerhard Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	116		0	1227.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Indre Ringvei 10

Hjemmelshaver

Solli Anne-Grethe Thane, Solli Gerhard

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Utvendig bod er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Drivhus med ukjent fundamentering. Vegger er oppført i treverk og er utvendig kledd med gjennomsiktige plastplater og liggende panel. Det saltaks form med gjennomsiktige plastplater

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	17.04.2026	

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.

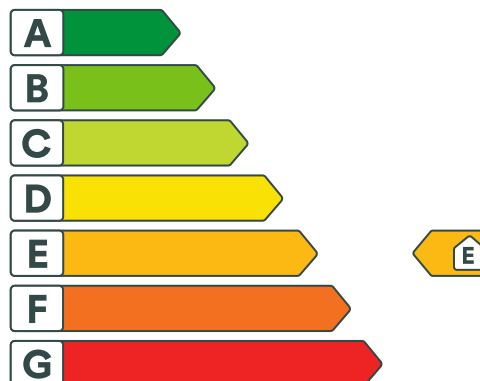
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Indre Ringvei 10, 7100 RISSA	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274739
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183535005
Gårdsnummer 122	Bruksnummer 116
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 1	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
249,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
279,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 997 kWh

dlp. 1600.

13/2

DAGBOK NR: *693 719 74*
 MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ö T E

Underskrevne Rissa Kommune v/ordfører Magnar Indseth, født 5.12.1921, som er eier og hjemmelsinnehaver til eiendommene

- Tomt nr. 25, gnr. 122, bnr. 115, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 28, gnr. 122, bnr. 116, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 31, gnr. 122, bnr. 117, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 47, gnr. 122, bnr. 118, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 49, gnr. 122, bnr. 119, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 51, gnr. 122, bnr. 120, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 52, gnr. 122, bnr. 121, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 53, gnr. 122, bnr. 122, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 29, gnr. 122, bnr. 123, sk.mark 0,01
- Tomt nr. 32, gnr. 122, bnr. 124, sk.mark 0,01

selger, skjøter og overdrar disse eiendommer til Fosen Mek. Verksteder A/S v/Jens Bye, født 21.4.1920, på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er kr. 156.840,- - kroner etthundreogfemtisekstusenåttehundreogførti - som er fremkommet slik:
 Grunnpris: 12880 m2 a kr. 5,50 Kr. 70.840,-
 Tomtetekniske arbeider Kr. 66.000,-
 Tilskudd til renseanlegg Kr. 20.000,-
 Kjøpesummen betales kontant mot tinglyst skjøte.
2. Kjøperen kan tilpliktes å delta i utgiftene med fast dekke på hovedveiene i byggefeltet etter nærmere beregninger.
3. Dersom kjøpesummen ikke er betalt innen 4 uker fra det foreligger tinglyst skjøte, svares 6 % p.a. renter fra den dag skjøtet forelå.
4. I kjøpesummen er inkludert rett for kjøperen til å bruke den til boligfeltet opparbeidede veg samt rett til tilkobling til den offentlige kloakk ved tomtegrensene.
5. Eventuell gjerdeplikt for parsellene påhviler kjøperen.
6. Alle omkostninger ved overdragelsen betales av kjøperen.
7. Det forutsettes at tomtene bebygges innen 2 år fra skjøtets utstedelse. Hvis ikke så skjer faller tomtene tilbake til selger til samme pris.

RISSA, den *11/2* 1974

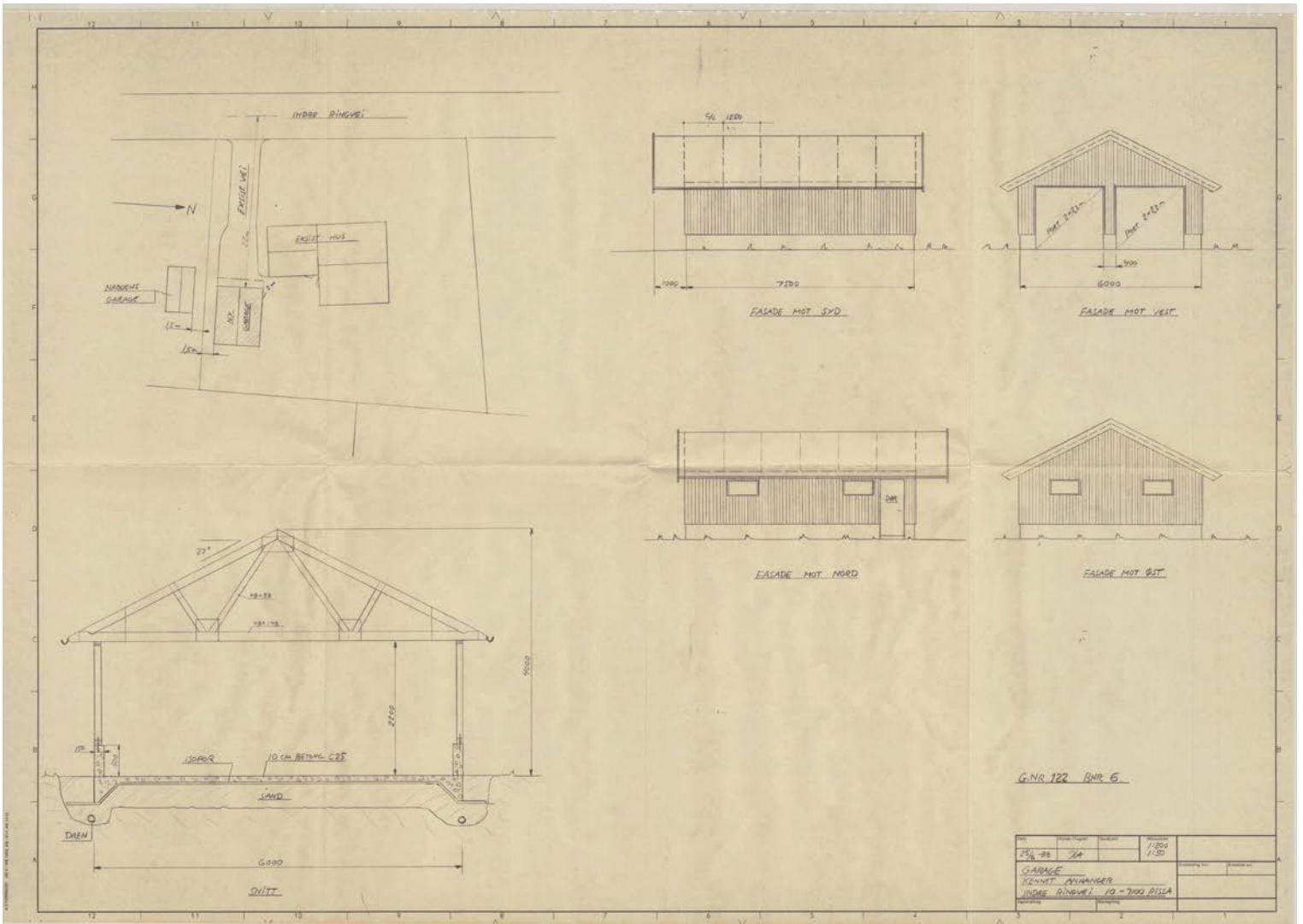
Som selger:	Som Kjøper:
RISSA KOMMUNE	FOSEN MEK. VERKSTEDER A/S
<i>Magnar Indseth.</i> Magnar Indseth Ordfører	<i>Jens Bye</i> Jens Bye Direktør

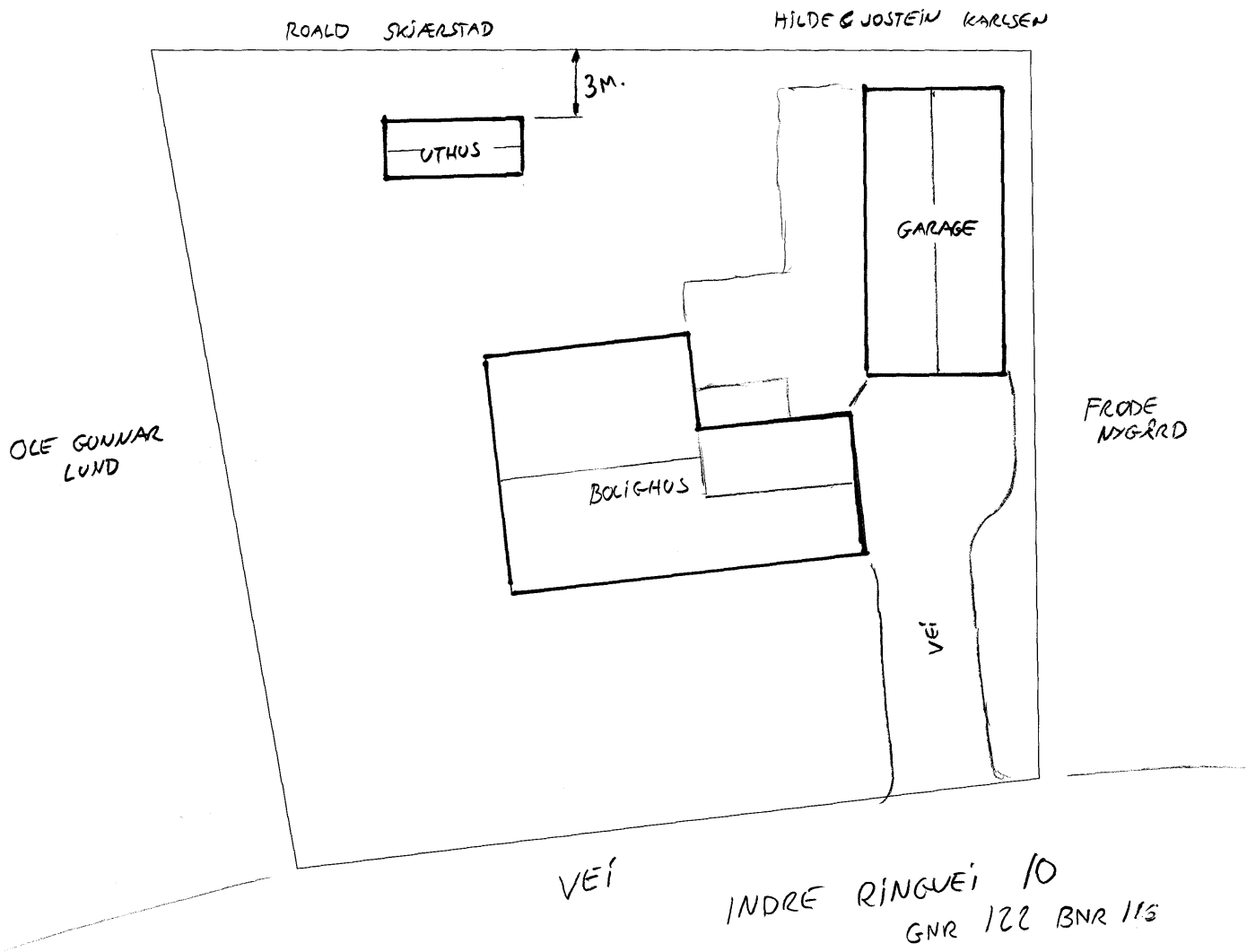
MOTTATT
 12 FEB 1974
 MIDT-TRØNDELAG
 SORENSKRIVEREMBETE

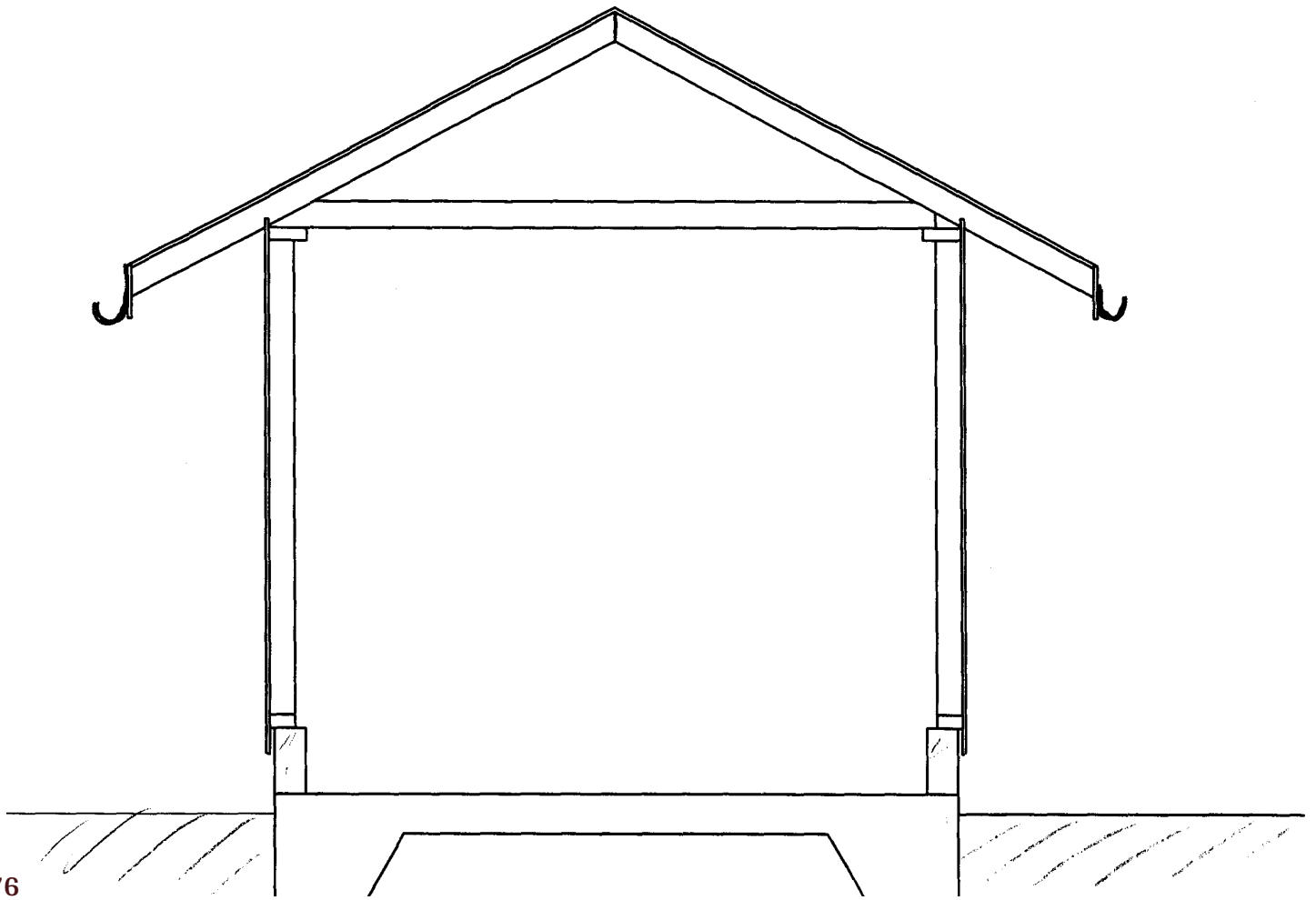
Undertegnede bekrefter at ovenstående underskrifter er skrevet i vårt nærvær og at underskrifterne er over 20 år.

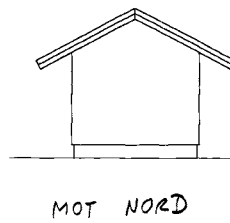
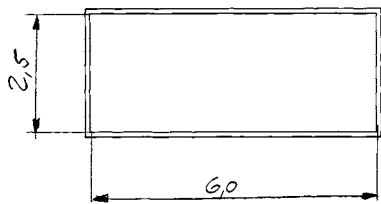
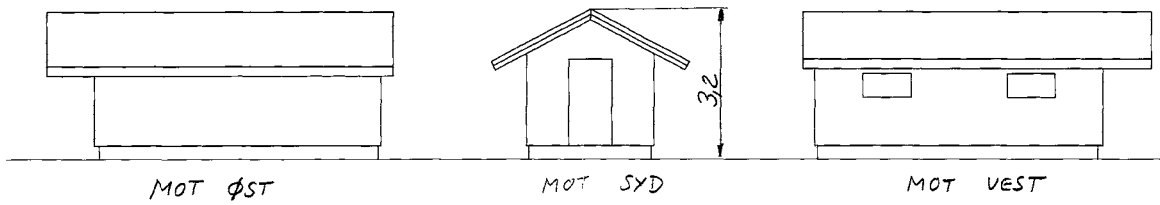
1. *Olav Schanzen* født: *16/2-22* Adresse: *Rissa*

2. *Olav Myrnes* født: *6/12-40* Adresse: *Rissa*









PLAN, SUITT, FASADER

UTHUS, 15m²
INDRE RINGVEI 10
GNR/22 BNR 116

(Kommune)

RISSA

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

KENNET ANHANGER
7100 RISSA

Byggherre (navn, adresse)

KENNET ANHANGER
7100 RISSA

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
ÅRNSETH; RISSA	122	116		

Deres søknad	Dato 28.06.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	RISSA BYGNINGSRÅD	Vedtaks dato 12.07.88	Saksnr. 110/88_64
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2 		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
RISSA; den	12.07.88	Kjell-Roar Larsen bygn.sjef

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Kommunens arkivnøkkel: 511



Rissa kommune
Kommunalteknikk

Kenneth Anhanger

Indre Ringveg 10
7100 RISSA

Deres ref.

Vår ref.

24586/2009/1624/122/116/5GRO

Dato

19.08.2009

Gbnr. 122/ 116 - Kennet Anhanger - Tillatelse til utvidelse av garasje

Under henvisning til din melding av 13.07.2009, bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte bygg.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- ***Tiltaket blir totalt over 70 m² og de deler av garasjen som kommer nærmere annet bygg over 50 m² må utføres i brannbegrensende bygningsdeler tilsvarende EI30.***
- ***Tiltakshaver må selv passe på at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslov, byggeforskriftene eller eventuelt andre lover og forskrifter.***

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med hilsen

Grethe Rostad
Avd. ing. byggesak



Postadresse	Rådhusveien 13 7100 Rissa	Telefon	73852700
		Telefaks	73852799
Besøksadresse	Rådhusveien 13, 7100 Ris	E-post	postmottak@rissa.kommune.no
		Internett	4213 05 10021/ 4336 06 00182/ skatt: 63-
		Bank giro	16240



For matrikkelenhet:

Kommune:

5054 - INDRE FOSEN

Utskriftsdato / klokkeslett: 23.03.2026 kl. 12:55

Gårdsnummer:

122

Produsert av: Tove Gravås

Bruksnummer:

116

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: TOMT NR. 28
 Etableringsdato: 03.01.1974
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 122 / 116 1 227,6 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210751	SOLLI ANNE-GRETHER THANE		Indre Ringvei 10 7100 RISSA	1 / 2
Hjemmelshaver		290845	SOLLI GERHARD		Indre Ringvei 10 7100 RISSA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210751	SOLLI ANNE-GRETHER THANE		Indre Ringvei 10 7100 RISSA	
Eier registrert hos Skatteetaten		290845	SOLLI GERHARD		Indre Ringvei 10 7100 RISSA	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7051788	547743		1 227,6 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 01.01.2018 Tinglyst 03.01.2018 smatmynd_nnriap645 01.01.2018
 Omnummerering

Omnummerert til: 5054 - 122/116
 Omnummerert fra: 1624 - 122/116

Skylddeling 03.01.1974

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1624 - 122/6	-1 230
Mottaker	1624 - 122/116	1 230

Adresser

Adresstype Adresse navn
 Vegadresse Indre Ringvei

Adressekode 2500
Kildekode 10
Koordinat EUREF89 UTM Sone 32
Nord 7051783

Øst 547745
Kretser Grunnkrets: 0308 Årnset
 Stemmekrets: 2 Rissa
 Kirkesokn: 09050102 Rissa
 Postnr.område: 7100 RISSA
 Tettsted: 6562 Rissa

Atkomstpunkt
 Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 629 802
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7051775 Øst: 547753
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 42 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 42 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 12.07.1988
 Igangsettingstillatelse: 12.07.1988
 Tatt i bruk: 10.10.1988
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01 0 0 42 42 0 0 0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

2500 Indre Ringvei 10 Unnummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 122/116

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver ANHANGER KENNETH 7100 RISSA INDRÉ RINGVEI 10

Bygningsnr: 183 535 005

Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7051787 Øst: 547742
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 114 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk
 Bruksareal totalt: 114
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig kloakk
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal totalt: 0

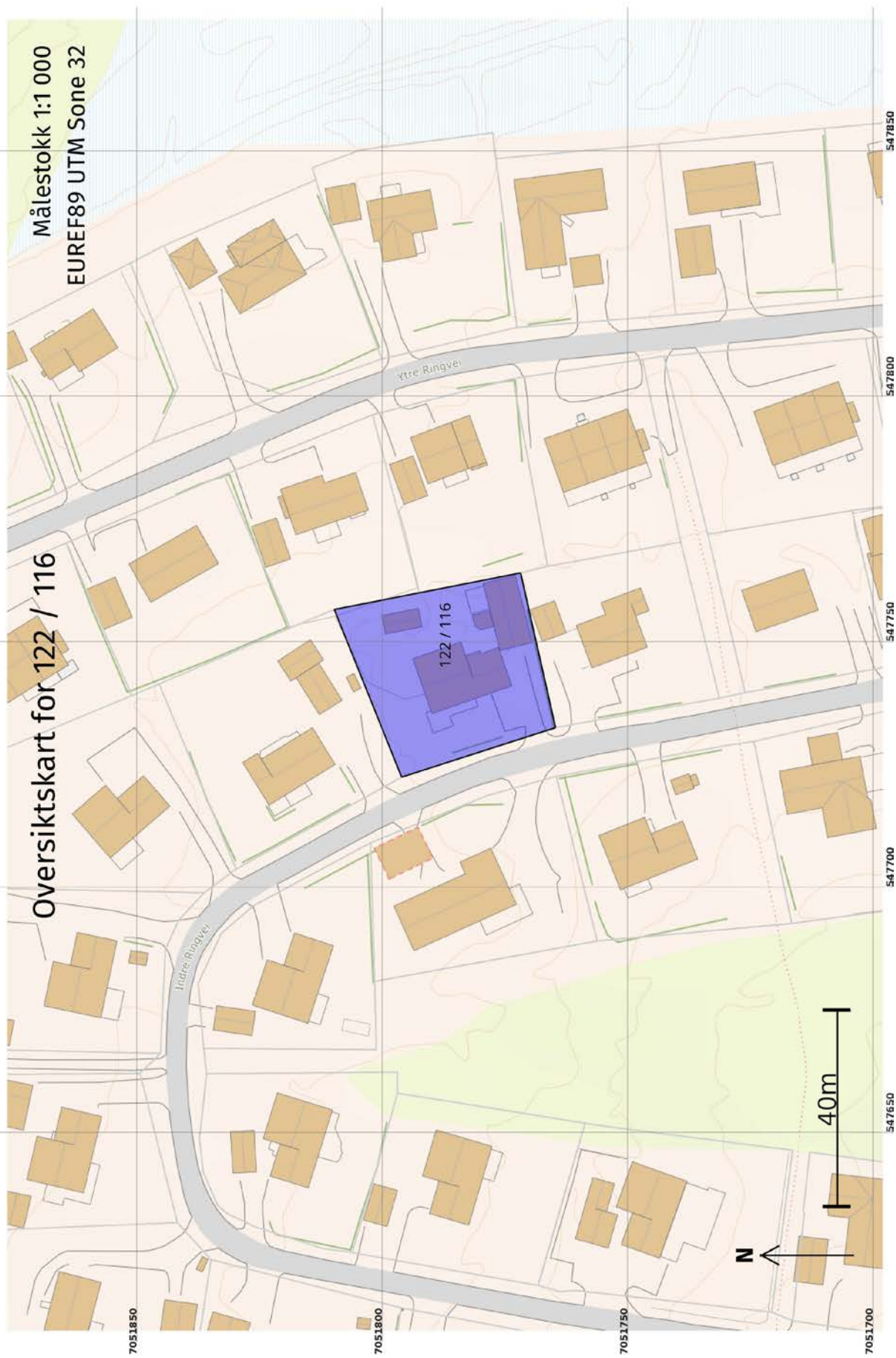
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

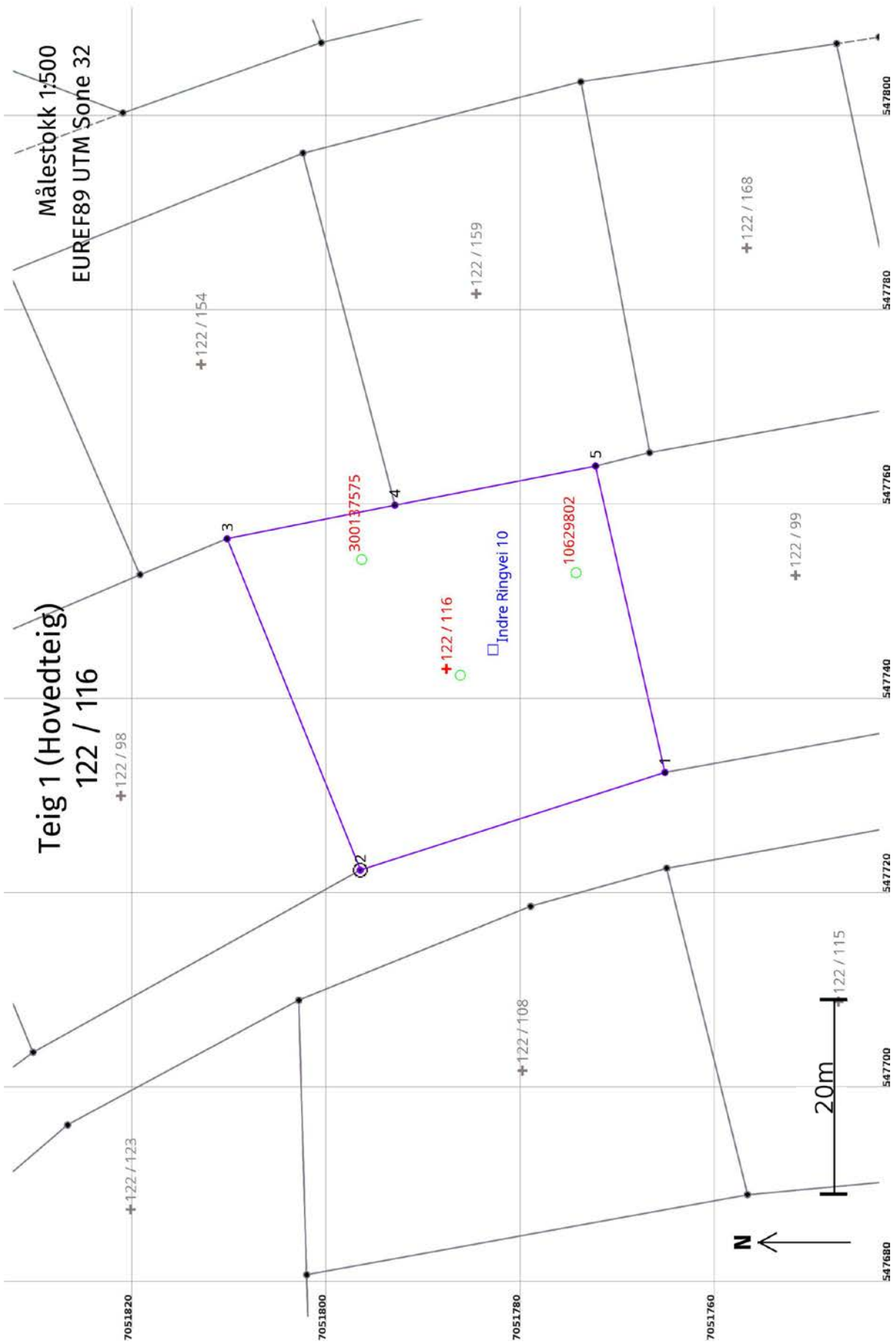
Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01 1 114 0 114 0 0 0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2500 Indre Ringvei 10	H0101	Bolig	114	0	Kjøkken	0	0	122/116
Bygningsnr:	300 137 575	Bebygd areal:	15	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilfatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 20.05.2010		
	Nord: 7051797 Øst: 547754	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.2013		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdiggattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	15	15	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2500 Indre Ringvei 10		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	122/116
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		Kennet anhangar		Indre Ringvei 10				
				7100 RISSA				





Areal og koordinater

Areal: 1 227,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7051788

Øst: 547743

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7051765,53	547732,34	Rør 32,92		20 Stereoinstrument	36	
2	7051796,88	547722,30	36,72	Offentlig godkjent grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
3	7051810,58	547756,37	Rør 17,60		20 Stereoinstrument	36	
4	7051793,32	547759,82	Rør 21,04		20 Stereoinstrument	36	
5	7051772,67	547763,85	Rør 32,31		20 Stereoinstrument	36	

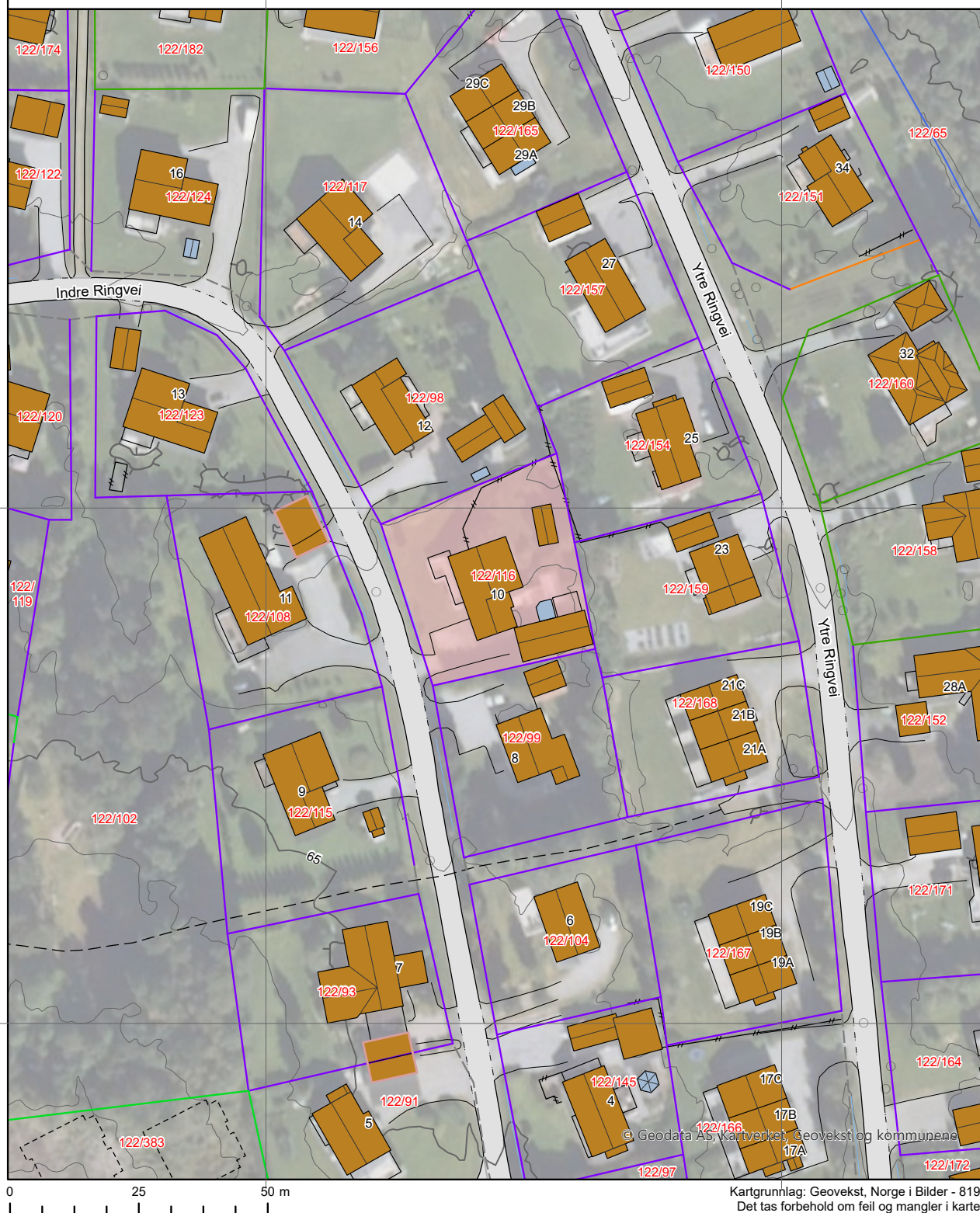
Kommune: 5054 Indre Fosen
 Eiendom: 5054/122/116/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 19.3.2026



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

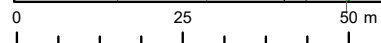
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/122/116/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |




















Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft



Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



<ul style="list-style-type: none"> - Avlep felles ledning - Drensledning - Overvannsledning - Spillvannsledning - Spillvann pumpeledning - Vannledning - Vann pumpeledning 	<ul style="list-style-type: none"> - Fjernvarmeledning - Trekkroer med kabel ■ Basseng ● Brannkum ○ Diversepunkt ○ Fettutskiller 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt ● Hydrant ● Inntak × Stoppekran ○ Kum ○ Nøkkelstang ■ Målekum vann 		<p style="text-align: center;">Indre Fosen Kommune Kommunalteknikk <i>Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlag</i></p>	 <p style="text-align: center;">Målestikk 1:500</p>
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>					



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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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: Indre Ringvei 10
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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