



aktiv.

Bergeringen 8, 7100 RISSA

**Praktisk enebolig med to soverom,
vedovn og sentral beliggenhet | Alt
på èn flate | Egen garasje |
Terrasse**



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Selger: Eva Kristin Våbenø
Karstein Våbenø
Mona Jensen
Elsa Våbenø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 63/79 kvm
Tomtstr.: 289.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 286
Gnr. 124, bnr. 301
Oppdragsnr.: 1710260104

Velkommen til Bergeringen 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere en sentrumsnær enebolig i Bergeringen 8!

Her har du muligheten til å sikre deg en praktisk bolig med alt på ett plan. Perfekt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag uten trapper. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom. Fra boligen har du kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Rissa sentrum byr på butikker, servicetilbud, skole, barnehage og gode kollektivforbindelser - alt innen komfortabel rekkevidde.

Verdt å merke seg:

Garasje

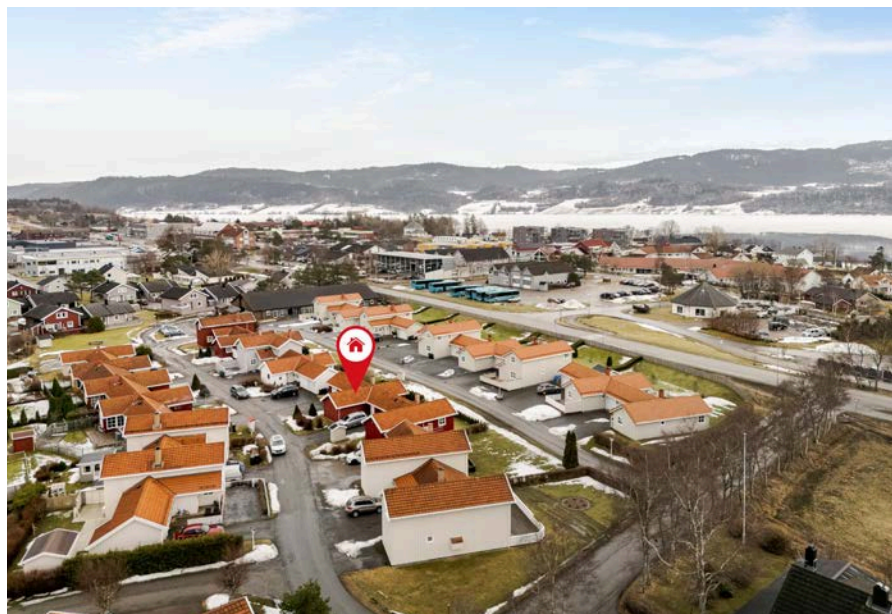
Alt på én flate

Praktisk planløsning

Kollektivmuligheter like ved

Sentral beliggenhet med gangavstand til butikker, skole, barnehage og servicetilbud

Velkommen til Bergeringen 9 - et hjem hvor det er enkelt å trives.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	45
Energiattest	65
Byggetegninger	70
Byggetillatelse	73
Målebrev	75
Situasjonskart	82
Kommuneplankart	85
Reguleringskart	86
Reguleringsbestemmelser	87
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm - Entré, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

BRA-e: 16 kvm - Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm - Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

289.2 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde i Rissa sentrum. Her bor du sentralt med kort avstand til det meste av service- og fritidstilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Fra boligen er det gangavstand til butikker, dagligvare, skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner. Området er familievennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstforhold for barn.

Rissa byr på flotte naturområder og gode muligheter for friluftsliv året rundt. I nærområdet finner du turstier, markaområder og sjøen innen kort avstand, noe som gir gode muligheter for både rekreasjon og aktivitet.

Beliggenheten gir en fin kombinasjon av et rolig bomiljø og nærhet til sentrumstilbud, noe som gjør eiendommen attraktiv for både unge, familier og de som ønsker en mer

lettstelt hverdag i sentrale omgivelser.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig i kjede er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Svar: Ja

Fuktskade i vinduspost og ramme på soverom, ellers slitte vinduskarmer på grunn av alder.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG2 - TAKTEKKING

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege

seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taket er i hovedsak dekt av snø på befaringsdagen og følgelig ikke mulig og kontrollere. Vurderingen er med bakgrunn i dette basert kun på alder og materialer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekking og undertak. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - VEGGKONSTRUKSJON

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Musetetting er utført med treklosser, noe som vil gi begrenset lufting av fasaden. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG-2 grunnet begrenset/dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG2 - TAKKONSTRUKSJON / LOFT

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det anmerkes fuktskjolder i undertaket Rundt gjennomføringer. Dette kan skyldes inndriv ved nedbør/vind eller være eldre forhold, men årsak er ikkebekreftet.

TG2 grunnet påviste fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Forholdet bør observeres over tid for og kunne si noe om dette er under utvikling eller stabilt. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG2 - VINDUER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres misfarging og på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 er satt som følger av de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 - OVERFLATER OG INNREDNING, ETASJE > STUE/KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det anmerkes misfarging/fuktmerker på gulv list bak komfyr. Årsak er ukjent.
- Det ble ikke målt skadelige fuktverdier i området på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at det ikke ble foretatt demontering av benkeskap for kontroll innunder innredning.

TG2 grunnet påvist misfarging/fuktmerker.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for og påvise omfanget av påviste misfarging/fuktmerker. Behov for videre tiltak vurderes fortløpende.

TG2 - VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - AVLØPSRØR

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - VENTILASJON

Boenheten har mekanisk avtrekk og tiluft via luftespalter i vinduer/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

TG2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på aggregat da eventuelle feil ikke avdekkes.
- For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

TG2 - VARMTVANNSTANK

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det anmerkes misfarging på toppen av bereder og tilførselsrør. Årsak er ukjent, men kan være lekkasjer/kondensering. Videre har tanken oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker.

TG2 grunnet alder og påviste symptomer på lekkaser.

Konsekvens/tiltak:

- Grunnet alder og påviste symptomer på lekkasjer anbefales en utskiftning i tiden som kommer.

TG2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist symptomer på svikt/lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at dreneringen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og med bakgrunn i dette er det økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

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

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

TG3 - OVERFLATER

Innvendig er det gulvbelegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det anmerkes en skade i kjøkkengulvet. Utover dette framstår overflater med forventbar slitasje med tanke på alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG3 grunnet påvist skade i kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste forhold vurderes og kun være av visuell karakter og det vil ikke være behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med egne forventninger til standard og funksjonalitet.

Kostnadsestimat:

- Under 20 000

Prisestimat er satt med bakgrunn i utskiftning av gulv på kjøkken.

TG3 - GENERELL, ETASJE > BAD/VASKEROM

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom fra byggeåret har oppnådd en høy alder og det kan ikke lenger garanteres for rommets tetthet, Videre er det påvist symptom på lekkasje fra dusjonen ved hulltaking (se eget pkt).

Dusjonen er avspærret med en sperrelist slik at lekkasjevann utenfor dusjen ikke ledes til sluk, men vil renne ut ved døren med påfølgende økt risiko for skader på nærliggende konstruksjoner. Vannsikkerheten er følgelig ikke ivaretatt etter dagens krav til våtrom.

TG3 settes som samlet tilstandsgrad på rommet da Grunnet påviste avvik ved vannsikkerheten samt alder og påviste symptomer for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på

tilstøtende konstruksjoner.

- Rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruksbelastning etter dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat:

- 200 000 - 500 000

TG3 - TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM, ETASJE > BAD/VASKEROM

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsonen registreres synlige fuktmerker inne i vegg, videre ble det påvist synlig symptomer på fukt i gulvlisten på stuen i samme område og ved fuktsøk på gulvet i området registreres det forhøyede verdier lokalt i området på gulv inne i stuen.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Ytterligere undersøkelser kreves for og kunne si noe om omfanget av de påviste forhold. Dette anbefales utført i sammenheng med oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat:

- Under 20 000

Kostnadsestimat under gjelder ytterligere undersøkelser og tar ikke høyde for eventuelle utbedringer i ettertid da omfanget ikke er kjent.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 28075883

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

FULLLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet
- Ved

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 254,66 kWh/m²

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 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 599 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

INDRE FOSEN KOMMUNE

Til Indre Fosen kommune betales det kr 11 016 per år for branntilsyn, feiing, avløp og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Branntilsyn, feiing: Kr 630
- Eiendomsskatt: Kr 4 500
- Avløp: Kr 5 886

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 4 625,04 per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renovasjon 80L: Kr 4 562,52
- Kommunal andel renov: Kr 62,52

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr 1 156,26 pr. termin.

RISSA VANNVERK

Til Rissa Vannverk betales kr 3 958 en gang per år for vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 437 608 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 750 431 for år 2024

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 evt. 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.

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Eiendommen er med i Bergeringen og Bergeekra velforening, og eier 1/26 av gnr/bnr 124/301.

Velforeningen dekker strøm og vedlikehold på gatelysene, og klipping av plen på fellesarealer.

Faktura blir sendt ut i november-desember for påfølgende år, og betales en gang i året.

Realsameiets økonomiske status per 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr 1 225,94

- Egenkapital: Kr 47 232,69

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 286 i Indre Fosen kommune. Gårdsnummer 124, bruksnummer 301 i Indre Fosen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger avvik på husstige som ikke er reist.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

28.08.1992 - Dokumentnr: 103765 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbeholdt byggmester Dagfinn Mollan AS

28.08.1992 - Dokumentnr: 103765 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

Følgende er tinglyst på realsameie:

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter knyttet til realsameie.

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser knyttet til realsameie.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men det foreligger byggetillatelse og vedtak datert 08.09.1992.

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 blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger ikke godkjente tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, datert den 23.09.2010.

Boligen ligger i et område med arealformål boligområde.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Områderegulering Rissa sentrum med planID 2013004, datert 19.09.2023.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036 med planID 2018002. 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 samfunnssikkerhet, 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.

Konsesjon

Eiendommens tomt, sammen med andel i tilhørende realsameie, utgjør ca. 2 938 kvm.

På bakgrunn av dette må kjøper fylle ut og innlevere egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen i forbindelse med ervervet.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum 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. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 174. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr

pantedokument med urådighet, utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

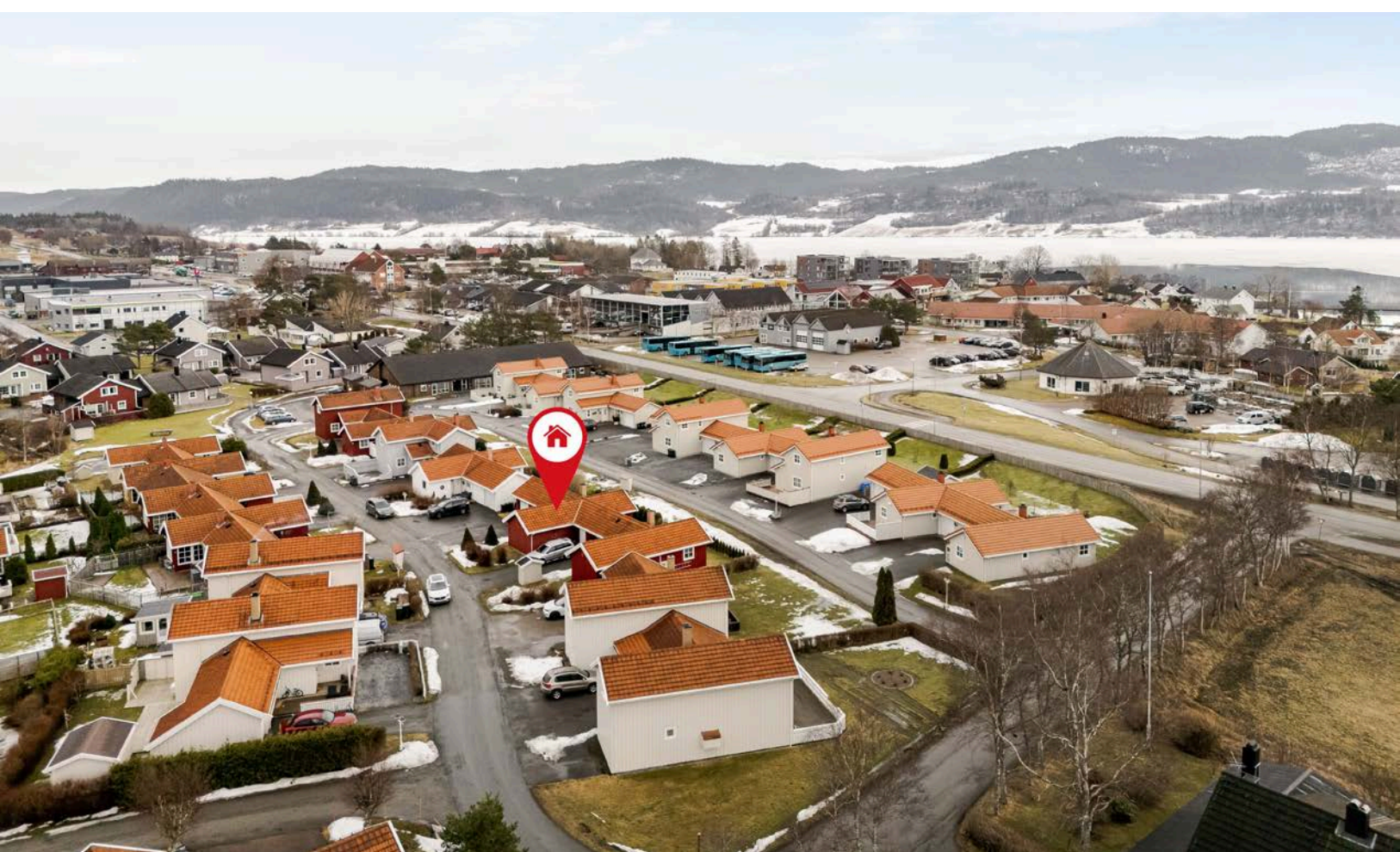
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

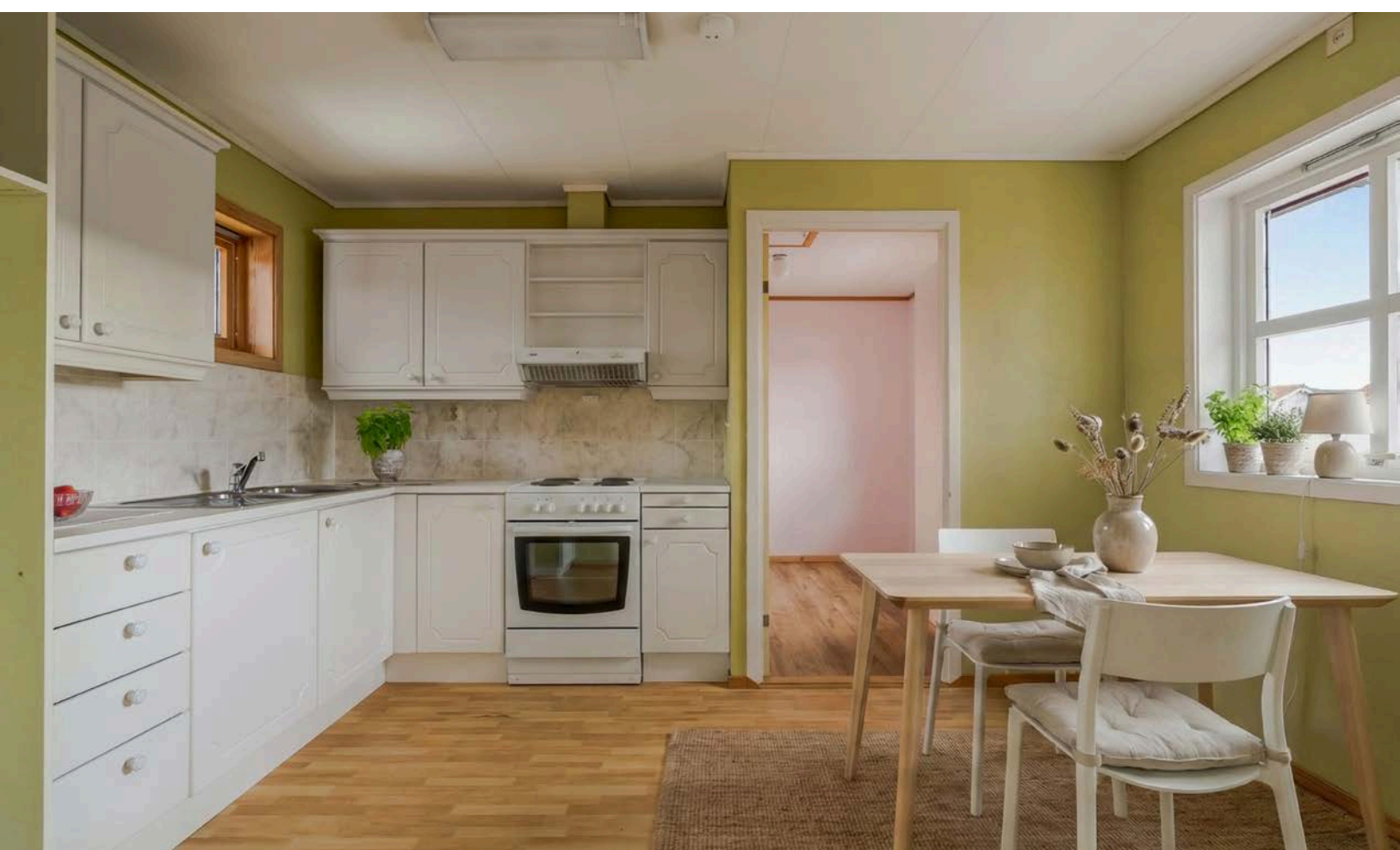
16.03.2026

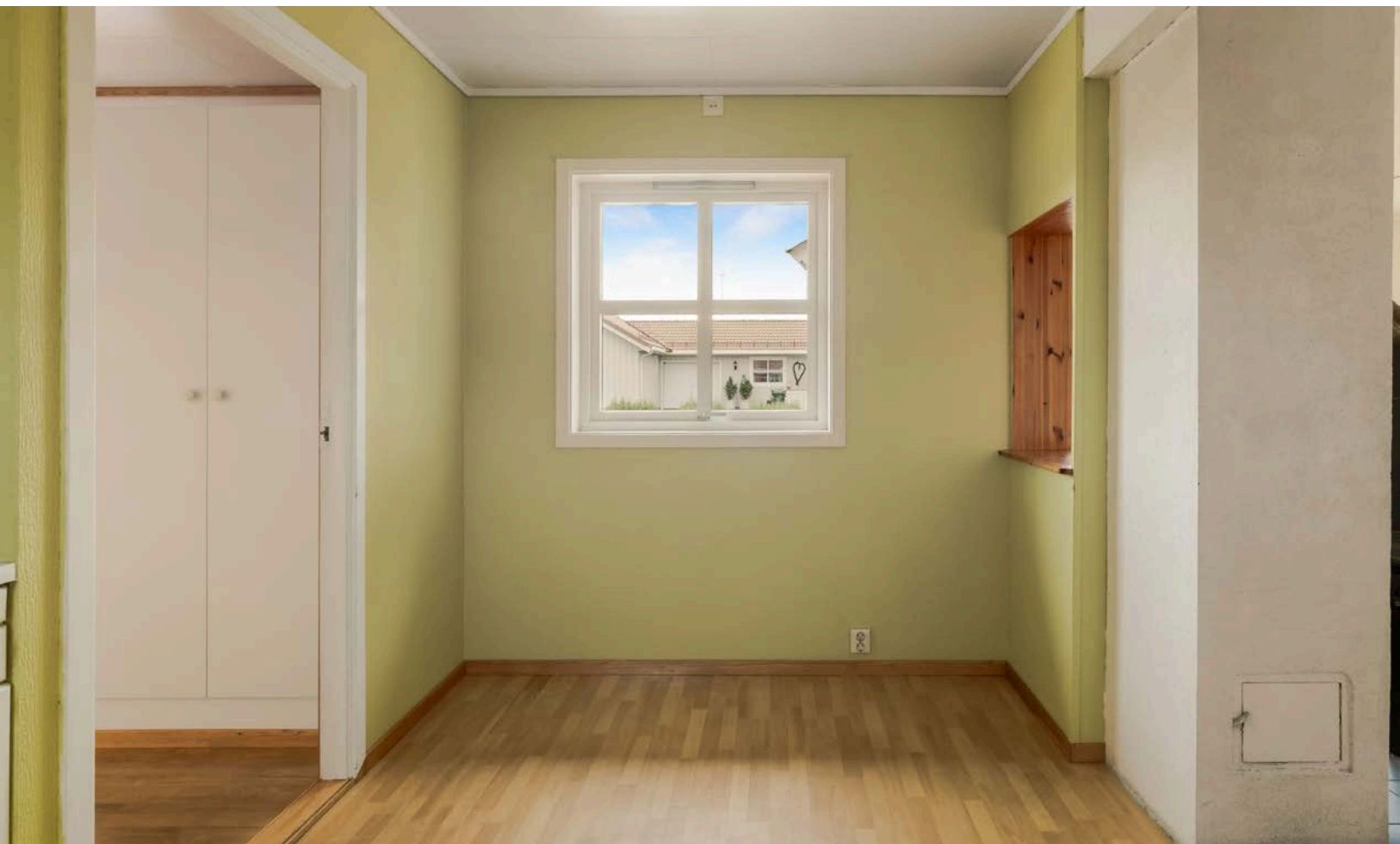




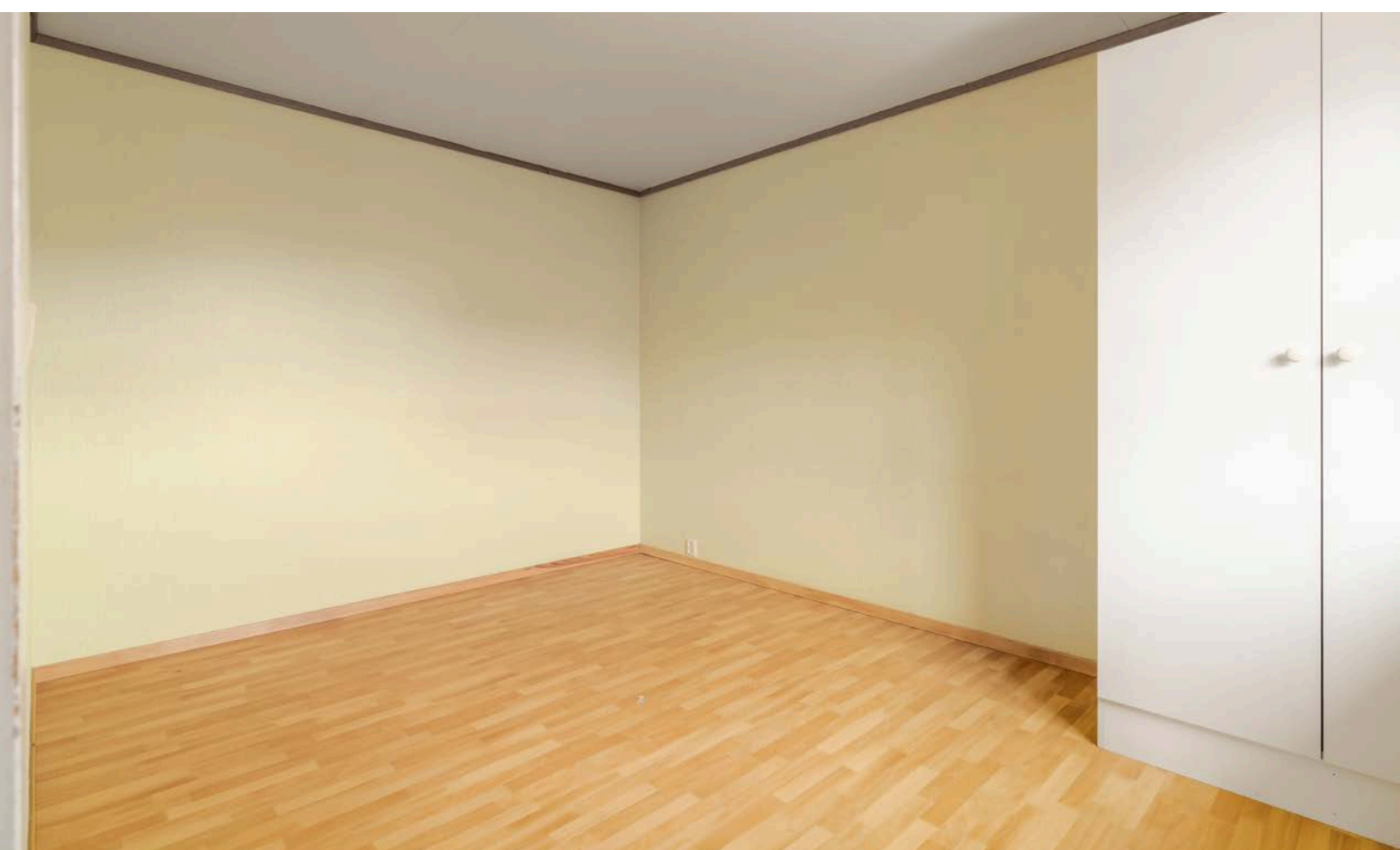




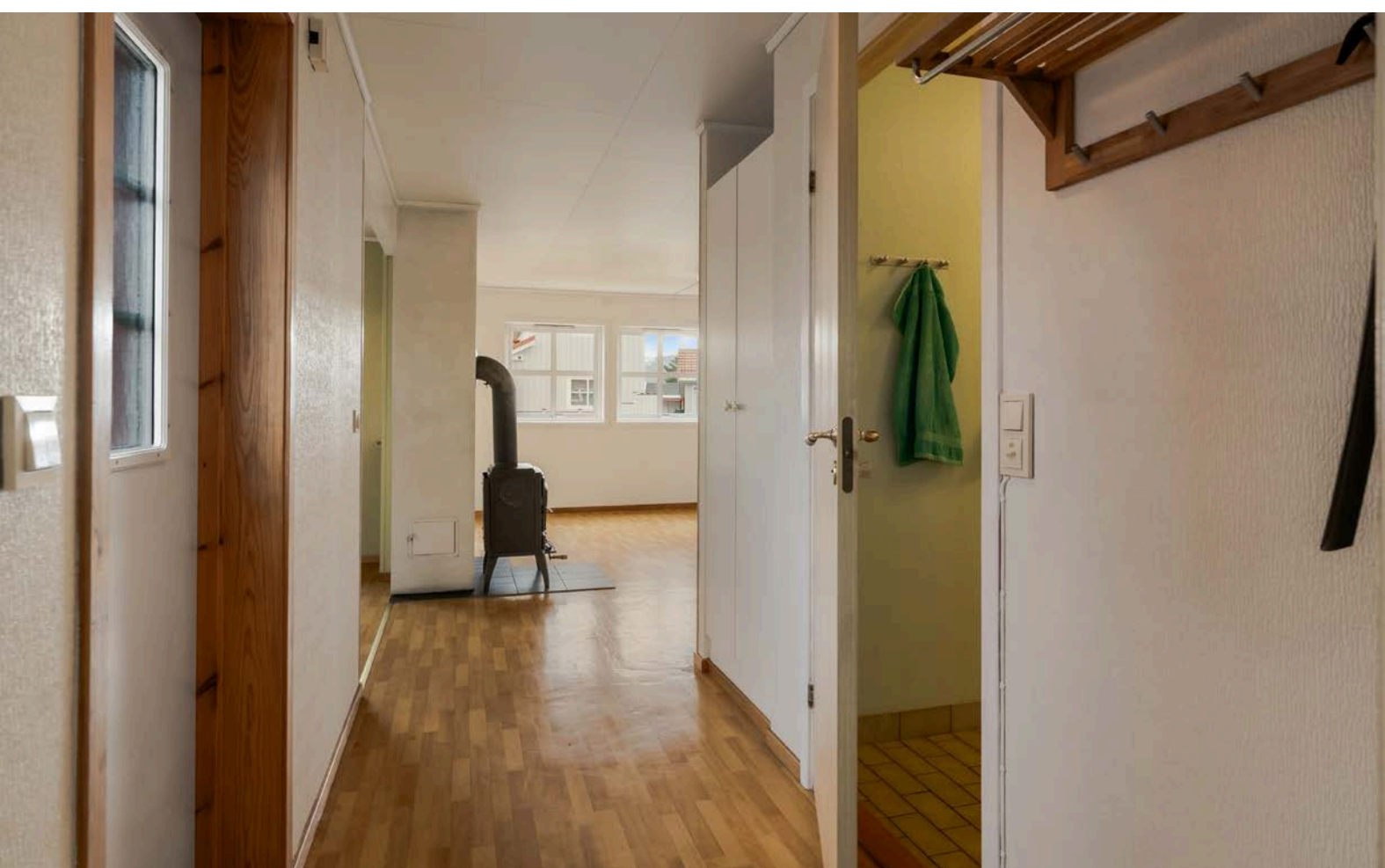












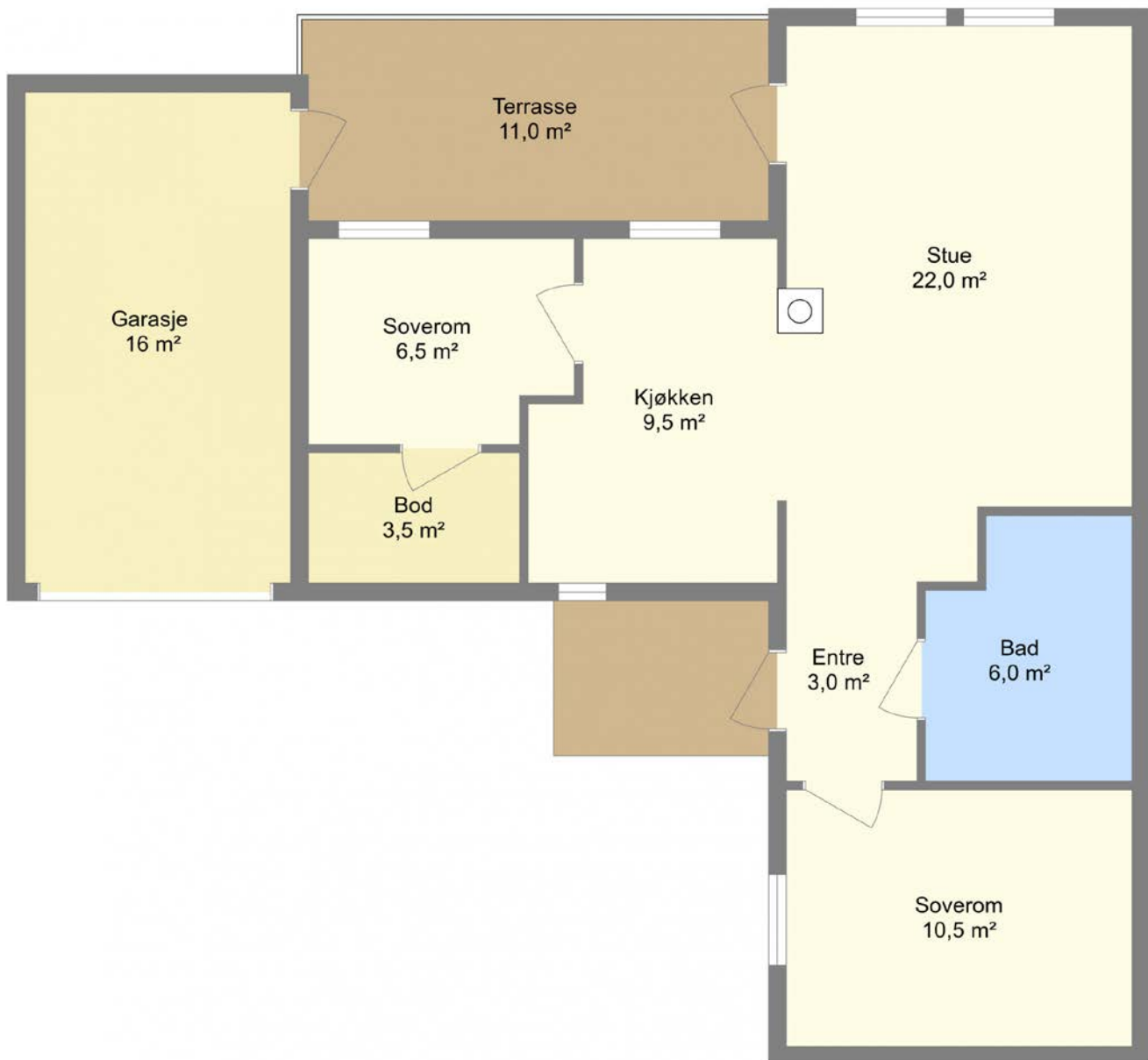






Bergeringen 8

1. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Bergeringen 8

Offentlig transport

🚶 Rissa skystasjon 5 min
Linje 350, 452, 552 0.4 km

✈ Trondheim Værnes 2 t 18 min

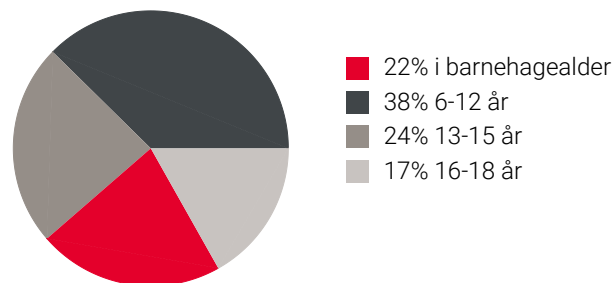
Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 13 min
417 elever, 23 klasser 1.1 km

Johan Bojer vgs 19 min

Åfjord videregående skole 46 min
145 elever, 12 klasser 55.4 km

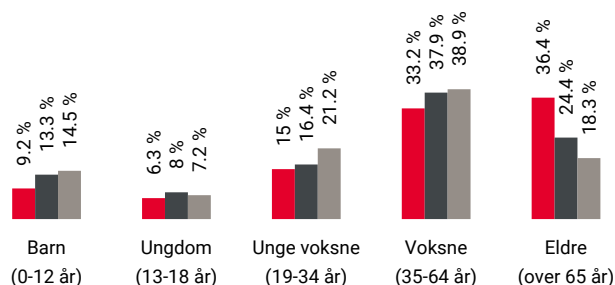
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sund	622	362
Kommune: Indre Fosen	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 8 min
26 barn 0.7 km

Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 17 min
29 barn 1.3 km

Høgåsmyra barnehage (0-5 år) 5 min
69 barn 2 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa 7 min

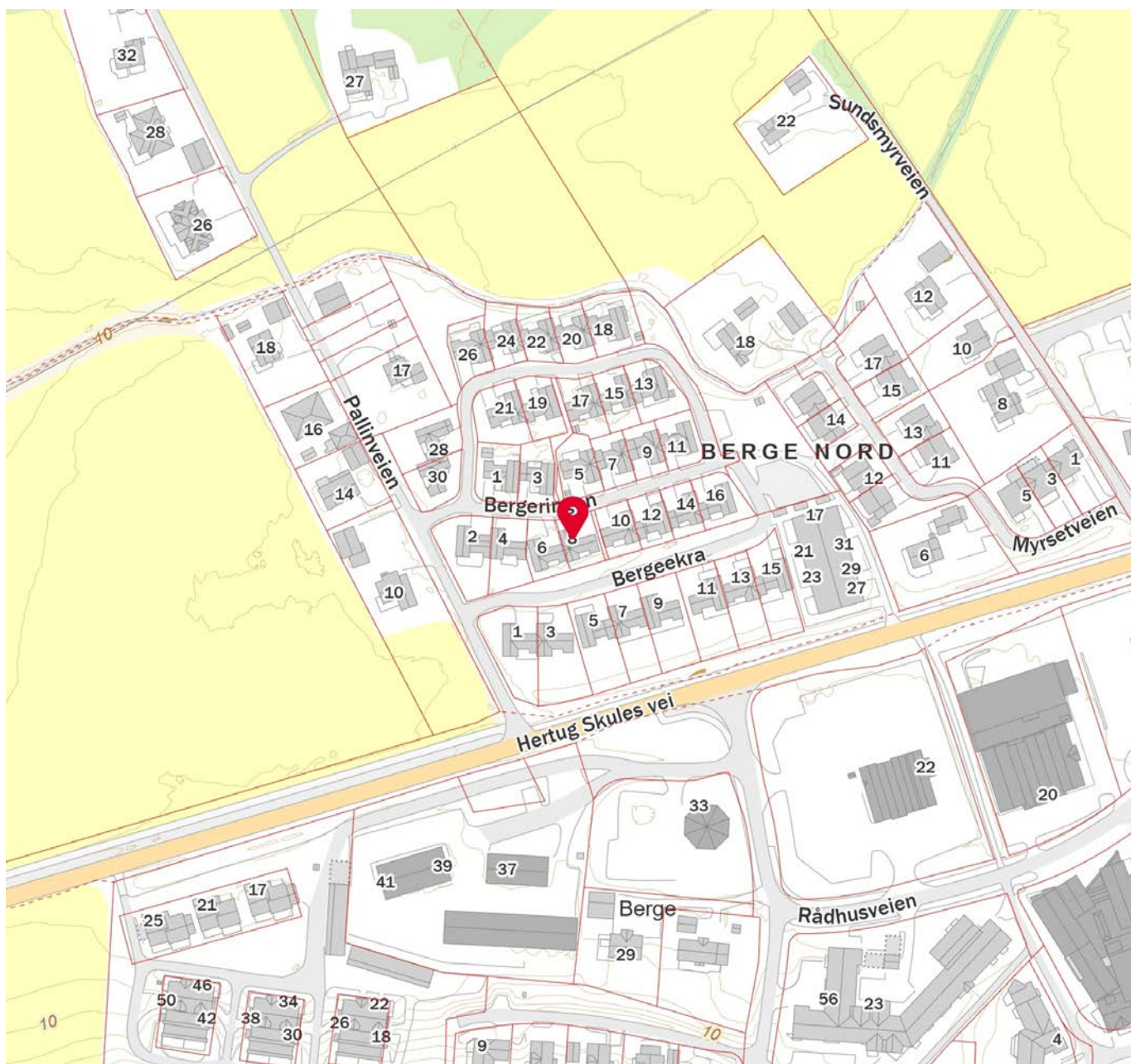
Rema 1000 Rissa 9 min
PostNord 0.7 km

Sport

🏀 Rissahallen - basishall 13 min
Aktivitetshall, turnhall 1.1 km

🏀 Åsly skole 13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.1 km

🏊 SKY Fitness Rissa 5 min



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

Eva Kristin Våbenø

Boligen

Bergeringen 8

7100 Rissa

5054-124/286/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2026
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fuktskade i vinduspost og ramme på soverom, ellers slitte vinduskarmer på grunn av alder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergeringen 8 , 7100 RISSA



INDRE FOSEN kommune



gnr. 124, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 21613-1187

Referansenummer: RJ1006

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist synlige skader eller symptom på funksjonssvikt på befaringsdagen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det er etablert en terrasse med utgang fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulvbelegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv mot grunn er et betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Innvendige dører framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boenheten har mekanisk avtrekk og tiluft via luftespalter i vinduer/vegg

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

DLE har gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og det er ingen

åpne avvik på anlegget. Det opplyses at det ikke er utført arbeider på anlegget i ettertid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1992.

Boligen opplyses og være oppført med støpt plate på mark.

Boligen ligger i et relativt flatt område

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

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke avdekt forhold med betydning for HMS under befaringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

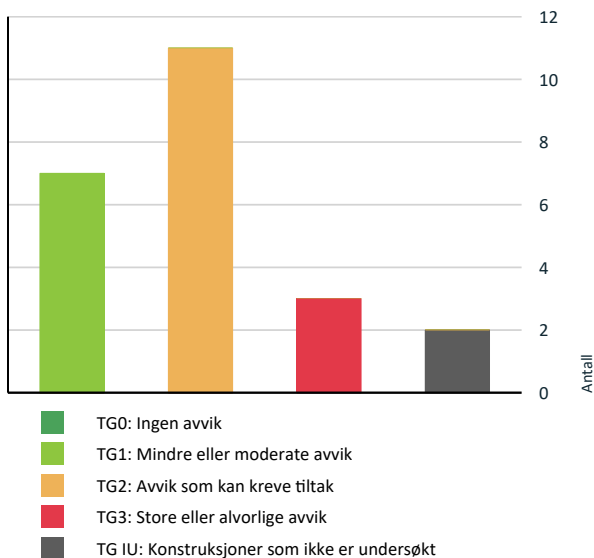
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

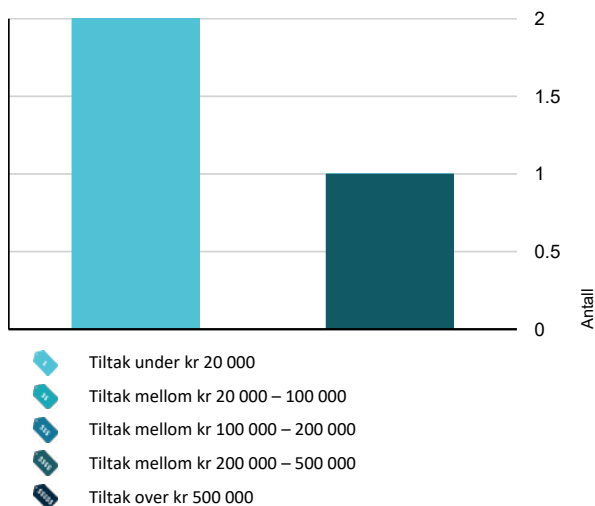
Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1992

Kommentar

Anvendelse

Standard

Enebolig i kjede er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Taket er i hovedsak dekt av snø på befaringsdagen og følger ikke mulig og kontrollere. Vurderingen er med bakgrunn i dette basert kun på alder og materialer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på teking og undertak. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist synlige skader eller symptom på funksjonssvikt på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Musetetting er utført med treklosser, noe som vil gi begrenset lufting av fasaden. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG-2 grunnet begrenset/dårlig lufting

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det anmerkes fuktskjolder i undertaket Rundt gjennomføringer. Dette kan skyldes inndriv ved nedbør/vind eller være eldre forhold, men årsak er ikke bekreftet.

TG-2 grunnet påviste fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Forholdet bør observeres over tid for og kunne si noe om dette er under utvikling eller stabilt. Behov for tiltak vurderes fortløpende.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettestfunksjon.

Det registreres misfarging og på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 er satt som følger av de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene framstår Uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG-IU grunnet manglende mulighet for fullstendig inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulvbelegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det anmerkes en skade i kjøkkengulvet. Utover dette framstår overflater med forventbar slitasje med tanke på alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG-3 grunnet påvist skade i kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

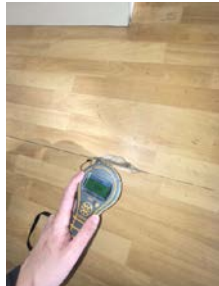
- Andre tiltak:

Påviste forhold vurderes og kun være av visuell karakter og det vil ikke være behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med egne forventninger til standard og funksjonalitet.

Prisestimat er satt med bakgrunn i utskiftning av gulv på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er et betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom fra byggeåret har oppnådd en høy alder og det kan ikke lenger garanteres for rommets tetthet. Videre er det påvist symptom på lekkasje fra dusjonen ved hulltaking (se eget pkt)

Dusjonen er avsperrert med en sperrelist slik at lekkasjevann utenfor dusjen ikke ledes til sluk, men vil renne ut ved døren med påfølgende økt risiko for skader på nærliggende konstruksjoner. Vannsikkerheten er følgelig ikke ivarettatt etter dagens krav til våtrom.

TG-3 settes som samlet tilstandsgrad på rommet da Grunnet påviste avvik ved vannsikkerheten samt alder og påviste symptomer for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruksbelastning etter dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Tydelige fuktmerker i plater bak dusj

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjonsen registreres synlige fuktmerker inne i vegg, videre ble det påvist synlig symptomer på fukt i gulvlisten på stuen i samme område og ved fuktsøk på gulvet i området registreres det forhøyede verdier lokalt i området på gulv inne i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser kreves for og kunne si noe om omfanget av de påviste forhold. Dette anbefales utført i sammenheng med oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat under gjelder ytterligere undersøkelser og tar ikke høyde for eventuelle utbedringer i ettertid da omfanget ikke er kjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det anmerkes misfarging/fuktmerker på gulv list bak komfyr. Årsak er ukjent.

Det ble ikke målt skadelige fuktverdier i området på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at det ikke ble foretatt demontering av benkeskap for kontroll innunder innredning.

TG-2 grunnet påvist misfarging/fuktmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for og påvise omfanget av påviste misfarging/fuktmerker. Behov for videre tiltak vurderes fortløpende.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har mekanisk avtrekk og tiluft via luftespalter i vinduer/vegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon. TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes misfarging på toppen av bereder og tilførselsrør. Årsak er ukjent, men kan være lekkasjer/kondensering. Videre har tanken oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker.

TG-2 grunnet alder og påviste symptomer på lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alder og påviste symptomer på lekkasjer anbefales en utskiftning i tiden som kommer.



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

DLE har gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og det er ingen åpne avvik på anlegget. Det opplyses at det ikke er utført arbeider på anlegget i ettertid.

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

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Historikk er ukjent.

Generell kommentar

DLE har gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og det er ingen åpne avvik på anlegget. Det opplyses at det ikke er utført arbeider på anlegget i ettertid.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist symptomer på svikt/lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at dreneringen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og med bakgrunn i dette er det økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen opplyses og være oppført med støpt plate på mark.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt område

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Grunnet snø på bakken er det ikke mulig og kontrollere terrengfallet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke avdekt forhold med betydning for HMS under befaringen.

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

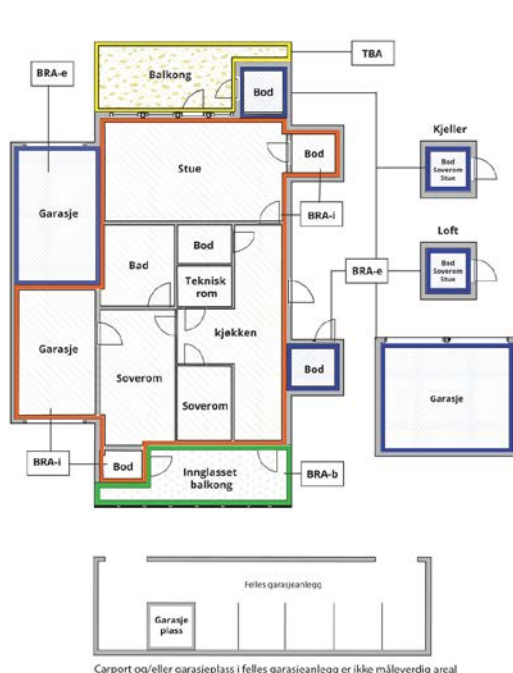
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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	63	16		79	11
SUM	63	16			11
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Eva Kristin Våbenø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	124	286		0	289.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergeringen 8

Hjemmelshaver

Våbenø Bjarne, Våbenø Elsa

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	13.03.2026	

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 funksjonssprøving 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

Bergeringen 8, 7100 RISSA

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267220

Bygningskategori

Småhus

Byggningsnummer

10632749

Gårdsnummer

124

Bruksnummer

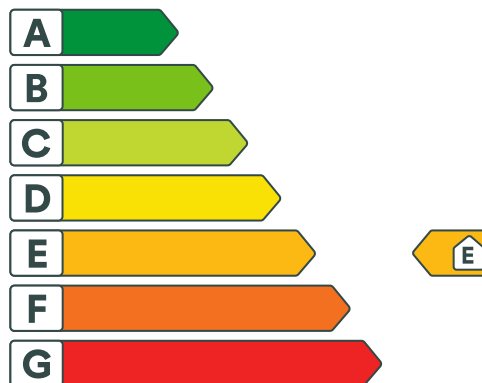
286

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

1992

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

254,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

286,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 023 kWh

Regnskap for Bergeringen og Bergeekra velforening 2024

Inntekter

Innbetalinger kr 17 000,00

Utgifter

Strøm og nettleie	kr	2 784,69
Vedlikehold og bensin	kr	651,07
Lønn plenklipping	kr	7 061,00
Nytt bord og benk	kr	5 000,00
Møteutgifter	kr	158,90
Protokoll, porto, div. kontor	kr	118,40
Sum utgifter	kr	<u>15 774,06</u>

Årsresultat kr **1 225,94**

Bank pr. 1.1.24	kr	46 006,75
Overskudd	kr	<u>1 225,94</u>
Bank pr. 31.12.24	kr	<u>47 232,69</u>

Kasserer Aud Rokseth

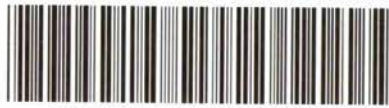
Regnskapet er revidert og funnet i orden

Rissa, 17.6.25

Aud Rokseth
kasserer

Revidert av

Bente Irene Dahle
Bente Irene Dahle

Doknr: 103765 Tinglyst: 28.08.1992 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S K J Ø T E

REGISTRERT

28.08.92

Midt-Trøndelag sorenskriverembete
DAGBOKNR. 3765

Rissa kommune skjøter og overdrar herved boligtomten Bergeringen 8,
7100 Rissa, gnr. 124 bnr. 286 i Rissa kommune til

..... GUDRUN MOEN, 7100 RISSA

..... personnr.: 090110

..... personnr.:

Boligtomten er oppmålt til 289 m². I tillegg kommer ideell andel av felles-
arealet på ca 2,8 da. vist på bebyggelsesplan av 26.08.91. Gnr 124 Bnr.301

Kjøpesummen for boligtomt og ideell andel av fellesarealet er kr. 6.935,00

Kjøpesummen betales før skjøtet sendes til tinglysning.

Overdragelsen skjer for øvrig på følgende måte:

1. kjøperen er kjent med utbyggingen som vil finne sted, har satt seg inn i tegninger og beskrivelse, og har inngått kontrakt om oppføring av hus på ovennevnte tomt med Byggmester DAGFINN MOLLAN A/S.
2. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre justeringer av tomtegrensene. Vesentlige endringer skal skje i samråd med kjøper.
3. Kommunen, evt. vannverket, televerket, elektrisitetsforsyningen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, telefon- og elektrisitetsledninger og kabler over tomten. For ulempe og skader som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av en voldgiftsrett som oppnevnt i pkt. 8. Skadevolder er ansvarlig for å erstatte eventuell skade. Anlegg av mur o.l. oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskelig-gjøre vedlikeholdet.
4. For eventuelle private felles stikkledninger og kummer som berører ovennevnte eiendom, er det også vedlikeholdsplikt. Kostnadene til slikt vedlikehold/reparasjon skal deles likt mellom brukerne av vedkommende ledning på vedlikeholds-/reparasjonsstedet.
5. Naboeiendommen skal ha rett til å anlegge stikkledning for vann og kloakk over eiendommen dersom kommunen finner dette hensiktsmessig og nødvendig. Brukeren (brukerne) av stikkledningen skal ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold. For øvrig gjelder erstatningsbestemmelsene i pkt. 3.
6. Kjøper er kjent med at det er solidarisk vedlikeholdsplikt på områdets fellesarealer.
7. Kjøperen bærer alle utgiftene ved tomtkjøpet, herunder gebyr for oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

8. Mulig tvist mellom kommunen og kjøper om forståelsen av denne avtale avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav kommunen og kjøper velger en hver. Den tredje, som fungerer som formann, skal være lensmann i Rissa. Voldgiftsretten treffer selv beslutningen om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tillegges saksomkostninger.
9. For ovennevnte tomt gjelder også følgende bestemmelser til bebyggelsesplanen:
 - A. Disse bestemmelser gjelder for det området som er avsatt innenfor planens avgrensning. Bestemmelsene er utfyllende bestemmelser til reguleringsbestemmelsene for området.
 - B. Boliger: Bygninger i området skal ha en utførelse m.h.t. bordkledning, takvinkel og farge på tak. Taktekingen skal være av et ikke skinnende materiale. Bygningen skal være tilpasset den byggeskikk som fremgår av illustrasjonen.
 - C. Private hager: Hagegjerdet må ikke oppsettes høyere enn 0,7 m målt fra bakkenivå.
 - D. Opparbeidelse: Ved utbygging av området skal utomhusarealer søkes opparbeidet på en slik måte at trevegetasjon som kan skjerme mot innkikk eller fungere som leplantning, får stå.
 - E. Utbygging: Utbyggingen av området skal skje i denne rekkefølge: Etappe 1: B1, B2, B3, B4. Etappe 2: B5, B6, B7, B8.
 - F. Utvidelse av feltet: Boligfeltet kan senere bli utvidet sørover mot riksveien og østover på nåværende tomt til brannstasjon/lager/verksted. Området for felles lekeområde/fremtidig veiforbindelse skal bli vei-område ved utvidelse av feltet.
 - G. Fellesområder: Veier regulert til felles avkjørsel er felles for de eiendommer som på planen har avkjørsel fra dem. Felles lekeområder skal være felles for de samme eiendommer som har avkjørsel fra felles avkjørsel. Område for felles lekeplass/framtidig veiforbindelse skal være felles lekeplass inntil utvidelse av feltet skal gjennomføres. Felles gangvei er felles for eiendommer innenfor planens avgrensning.
 - H. Etter at denne planen er godkjent i bygningsrådet kan det ikke treffes tiltak eller inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller dens bestemmelser.



3

10. Overtakelse anses å ha funnet sted

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

Rissa, den ^{20/8-92}

For Rissa kommune:

Ivar Dybdahl
.....
Ordfører Ivar Dybdahl
F. nr. 160750 [REDACTED]

Vedtas som kjøper:

Gudrun Haen
.....
F. nr. 090110 [REDACTED]

Det bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har undertegnet foranstående kontrakt og at underskriveren er over 18 år gammel.

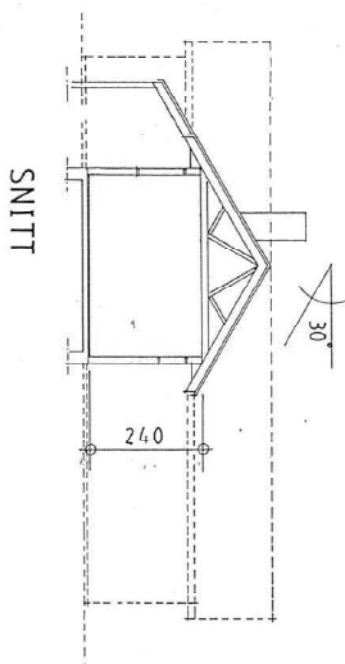
Ola G. Mow
.....
F.nr. 020332 [REDACTED]

Adr. *Hoo Rissa*
.....
.....

Dagfin Mollen
.....
F.nr. 200658 [REDACTED]

Adr. *7110 FEVÅG*
.....
.....







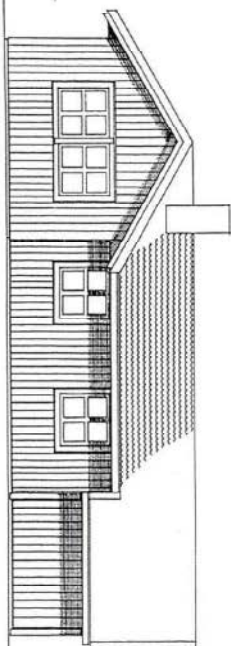
MESTERHUS

SITUASJONSKART/BEBYGGELSESPLAN

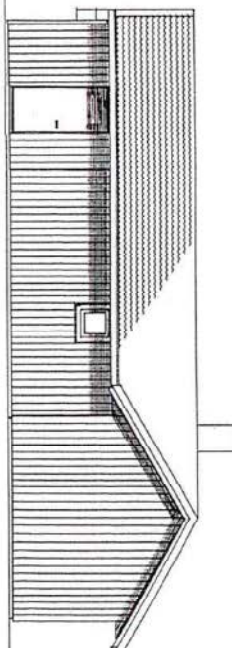
for boliger på Berge Nord i Rissa

MALESTOKK: 1:500 DATO: 26.08.91

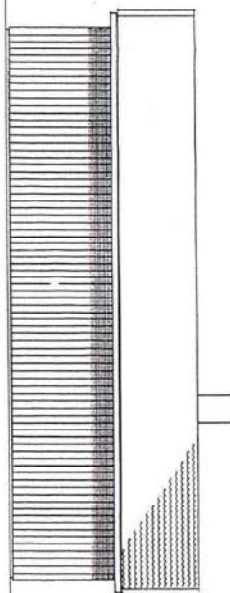
SÖR



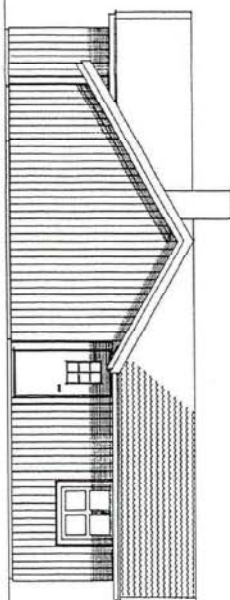
NORO



VEST



ÖST



NR. 10

MESTERHUS

BOLIGER BERGE NORD

HUSTYPE

FASADER

C +



BYGGMESTER
DAGFINN MOLLAN A/S

REV. 30.07.92
DATO. 28.08.91.

MÅL 1:500



Arkitekt-
tjenester
ELSE DAHLENG
ARNE SOLBERG SV. 56
7075 TILLER
TLF. 07 - 88 94 08



RISSA KOMMUNE

7100 Rissa
Tlf.: 076-52 700 – Telefax: 076-52 799
Postgironr.: 0814 5924600

GUDRUN MOEN

7100 RISSA

Deres ref.

Vår Ref.
KRL/92/1370/51.124/286

Dato
92/09/08

MOEN GUDRUN - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG

GNR.: 124 BNR.: 286 EIENDOM: Bergeringen 8.

EIER: Gudrun Moen, Rissa.

ADKOMST FRA: Pallinveien.

BYGNING: bolig, 65 kvm., oppf. i 1 etg.

VANNFORSYNING: Rissa vassverk.

AVLØP: til komm. hovedkloakk.

AVSTAND FRA

NABOGRENSE: 0 m VEI MIDTE: 7 m ANNAN BYGNING: 0 m

ANSVARSHAVENDE

FOR TREARBEIDET:

GRUNNARBEIDET:

KLOAKKARBEIDET:

Mangler: Dagfinn Møller, 7110 Fvåg

VEDTAK;

I henhold til delegert myndighet gitt av bygningsrådet, gir bygningssjefen byggetillatelse for bolig på gnr.124 bnr. 286 på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at bygningslov med forskrifter overholdes. Det er ansvarshavendes plikt å sørge for at dette skjer.
2. Avløp skal tilknyttes kommunale ledninger som er lagt inn på tomte. Til kloakkledningen må det kun føres avløpsvann fra boligen. Tak- og dreneringsvann må enten føres til terreng eller til overvannsledning. Tilkopling til kommunale ledninger skal kontrolleres av representant fra tekniks etat før grøfta fylles igjen. Varsel om kontroll må skje til teknisk etat min. to dager før kontroll ønskes. Det må innbetales tilknytningsavgift for kloakktilknytningen.
3. Det må foreligge attest fra Rissa Vassverk som viser at vassverket tillater tilknytning.
4. I henhold til byggeforskriftene skal enhver bolig ha røykvarsler som er montert slik at den gir 60dB(A) i alle soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det må installeres husbrannslange og brannslokingsapparat i boligen.

5. Det må godkjennes en ansvarshavende for trearbeidet og for grunnarbeidet.

Vi ønsker også å minne om følgende:

- * Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.)
- * Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- * Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.

Når punkt 3 og 5 er i orden kan endelig byggetillatelse utstedes. Vi ønsker deg lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

TEKNISK ETAT

Kjell-Roar Larsen
Bygn.sjef

Gjenpart: Dagfinn Mollan A/S, 7100 Rissa.

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

5054 - INDRE FOSEN

Gårdsnummer:

124

Bruksnummer:

286

Utskriftsdato / klokkeslett: 02.03.2026 kl. 10:32

Produsert av: Tove Gravås

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGERINGEN 8
Etableringsdato:	21.08.1992
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 124 / 286	289,2 m2
Matrikkelenheten har andel (1 / 26) i realsameie: 124 / 301	2 983,9 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	191035	VÅBENØ BJARNE			1 / 2
Hjemmelshaver		210237	VÅBENØ ELSA		Tomster as	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	191035	VÅBENØ BJARNE			
Eier registrert hos Skatteetaten		210237	VÅBENØ ELSA		Tomster as Vikingsvegen 9B 7540 KLÆBU	

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7050932	547182		289,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato	Dato
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5054 - 124/286 1624 - 124/286	-1

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.08.1992	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Kart- og delingsforretning		Avgiver	1624 - 124/11	-289
		Mottaker	1624 - 124/286	289

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato	Dato
	Annen referanse			

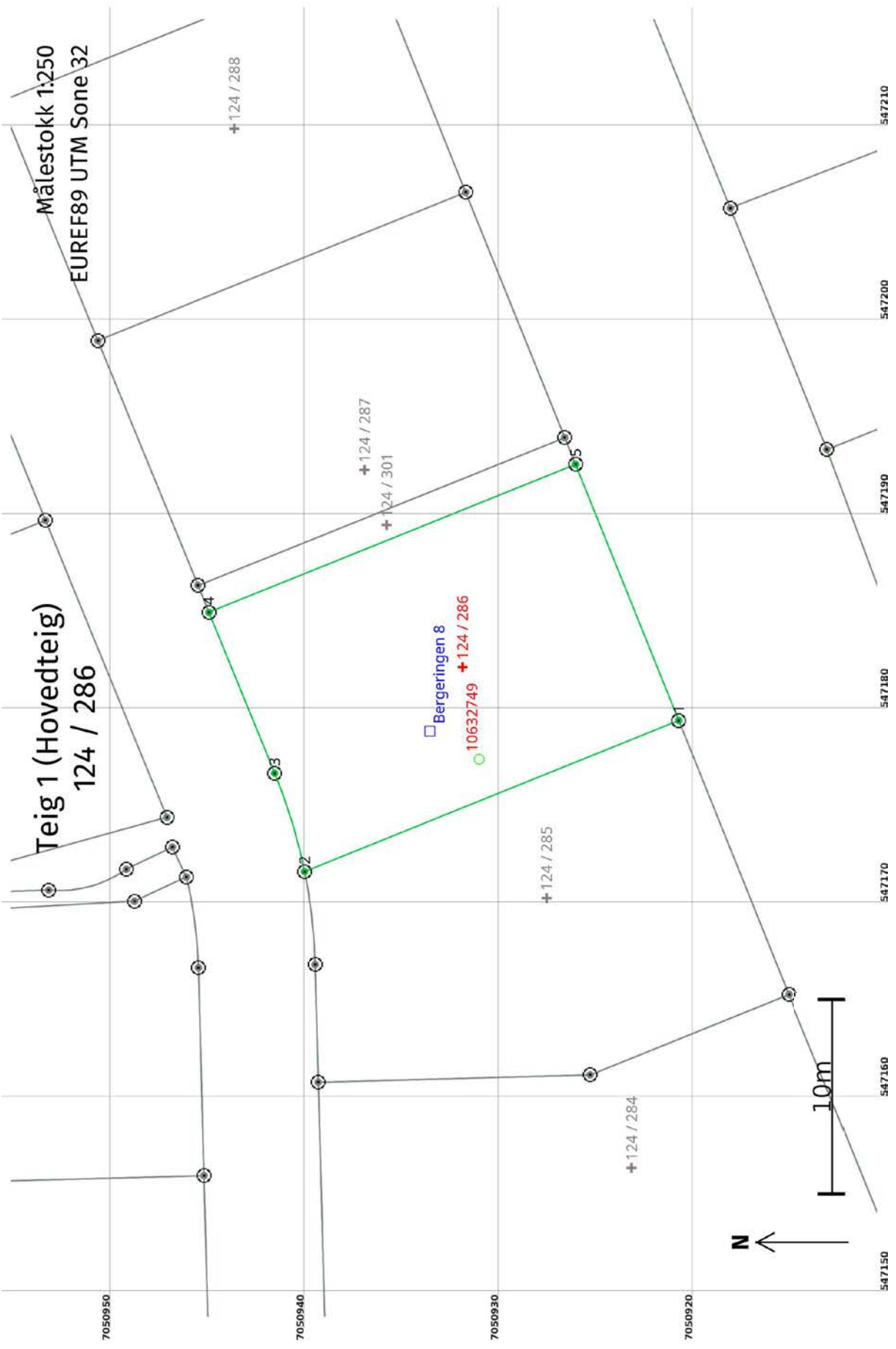
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
			Nettadresse (URL)				
			Annen referanse				
Fullføring av midlertidig forretning DL	Kartforretning		09.12.2011	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1624grt 09.12.2011
				Avgiver	1624 - 124/11	-3 052,7	
				Mottaker	1624 - 124/301	3 052,7	
				Berørt	1624 - Mnr vann mangler	0	
				Berørt	1624 - 124/93	0	
				Berørt	1624 - 124/79	0	
				Berørt	1624 - 124/80	0	
				Berørt	1624 - 124/91	0	
				Berørt	1624 - 124/145	0	
				Berørt	1624 - 124/174	0	
				Berørt	1624 - 124/190	0	
				Berørt	1624 - 124/286	0	
				Berørt	1624 - 124/287	0	
				Berørt	1624 - 124/290	0	
				Berørt	1624 - 124/291	0	
				Berørt	1624 - 124/293	0	
				Berørt	1624 - 124/294	0	
				Berørt	1624 - 124/295	0	
				Berørt	1624 - 124/310	0	
				Berørt	1624 - 124/311	0	
				Berørt	1624 - 124/312	0	
				Berørt	1624 - 124/313	0	
				Berørt	1624 - 124/316	0	
				Berørt	1624 - 124/317	0	
				Berørt	1624 - 124/363	0	
				Berørt	1624 - 124/365	0	
				Berørt	1624 - 124/367	0	
				Berørt	1624 - 124/369	0	

Adresser					Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets		
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
	Bergeringen	1201	8			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			7050934	547179		
				Grunnkrets: 0307 Sund		
				Stemmekrets: 2 Rissa		
				Kirkesokn: 09050102 Rissa		
				Postnr.område: 7100 RISSA		
				Tettsted: 6562 Rissa		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 632 749	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	80	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.09.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.10.1992
	Nord: 7050931 Øst: 547177	Bruksareal totalt:	80		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	30.12.1992
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer		BTA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA annet	BTA totalt
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	80	0	80	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
Adresse		H0101	Bolig	80	3	Kjøkken	1
1201 Bergeringen 8							1
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	WC	Matrikkelenhet
Rolle							
Tiltakshaver			MOEN GUDRUN				124/286



Areal og koordinater

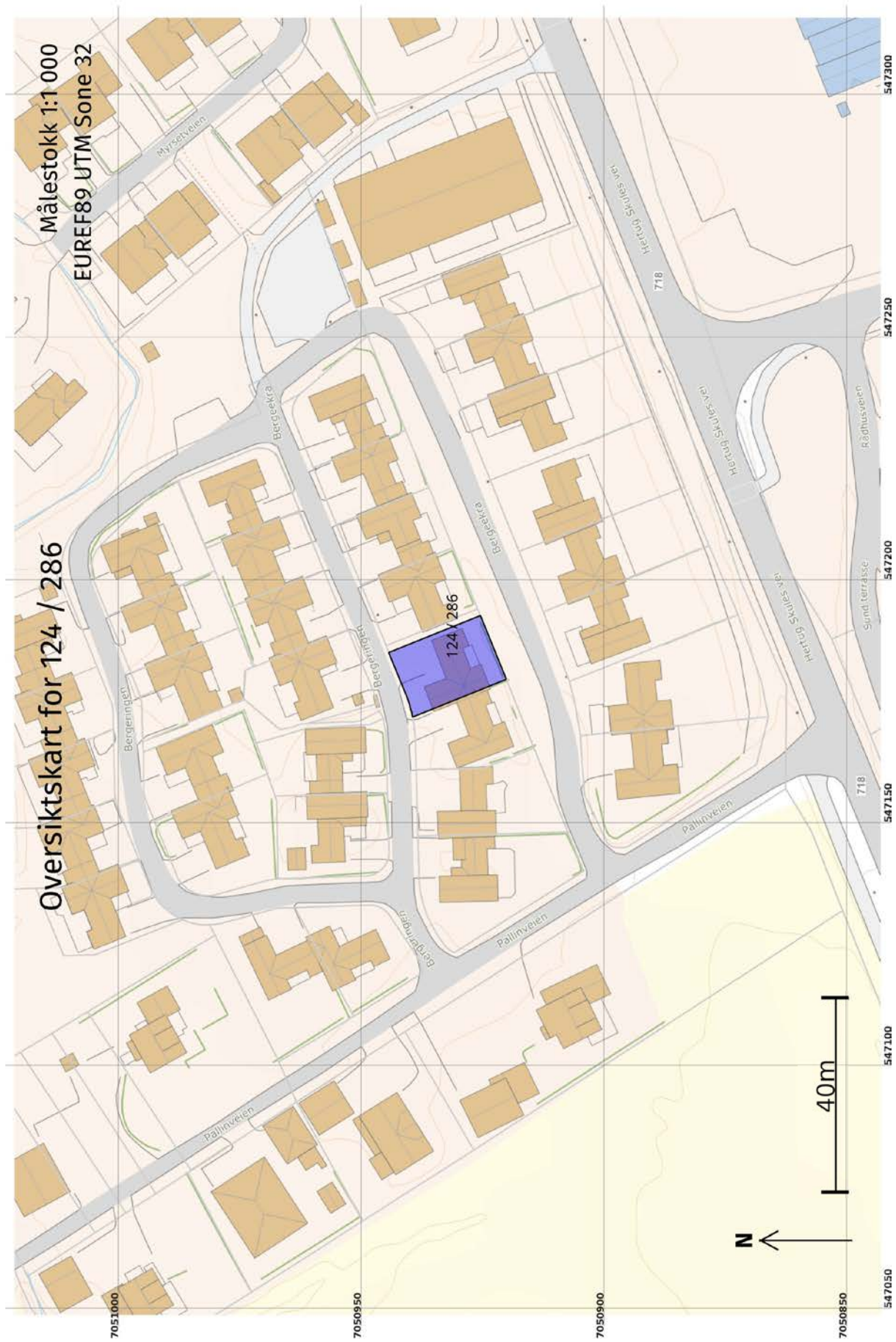
Areal: 289,2
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7050932 Øst: 547182

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7050920,94	547179,31	20,76	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	14
2	7050940,19	547171,54		Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	-27,99
3	7050941,73	547176,60	5,30	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	14
4	7050945,11	547184,87	8,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	11
5	7050926,25	547192,48	20,34	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	11
			14,20				



Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/124/286/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

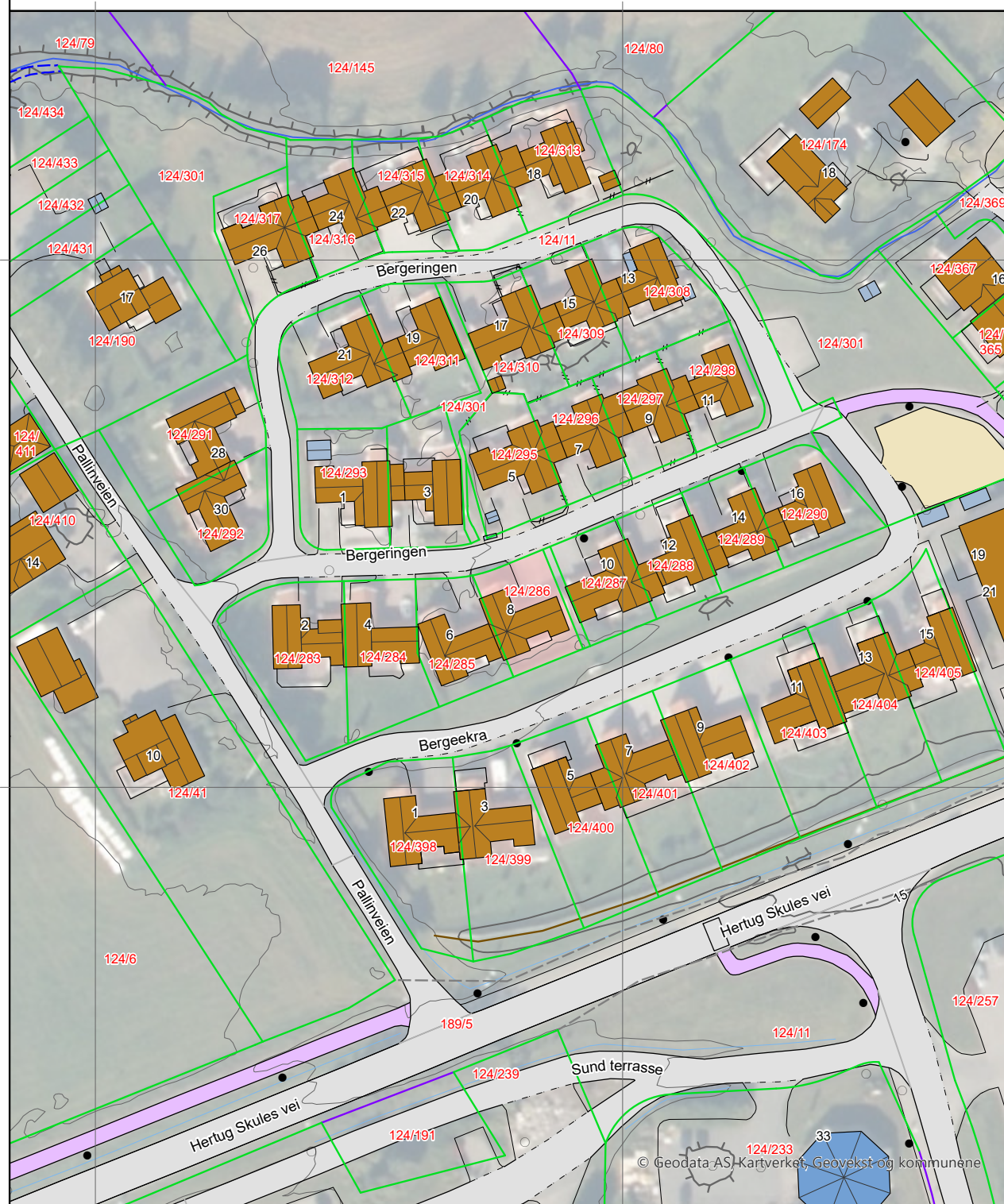
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 26.2.2026



0 25 50 m

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

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

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Områderegulering Rissa sentrum

PlanID 2013004
Saksnummer PS 041/2021

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

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

1 Planens hensikt

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

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

1.1 Planens formål

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

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

1.2 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

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

1.3 Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene 3.1.1:

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

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

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes:

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

Krav om detaljregulering gjelder ikke for:

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

3 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Geotekniske vurderinger

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

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

3.1.2 Overvann/flom

All utbygging skal vurdere mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017. Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)
Av hensyn til biologisk mangfold skal det langs Årnsetbekken etableres en grønn kantsone på minimum 6 meter på hver side av bekken.

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

3.1.3 Situasjons- og utomhusplan

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

Det må lages en utomhusplan for all grønnstruktur.

3.1.4 Krav til anleggsfasen

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

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

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

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

3.1.5 Vann og avløp

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

3.2 Før detaljregulering

3.2.1 Boligområde B

I detaljreguleringen skal plassering av turveg GT5 detaljprosjekteres.

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

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

3.2.2 Felt BKS2, BKS3

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

3.2.3 Felt BS1, BS2, BS3

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

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

3.2.4 Felt BIA3

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

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

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

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

3.2.5 Felt BBS, BUN

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

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

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

3.2.6 Felt BKB2

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

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

3.3 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering

3.3.1 Før søknad

Idrettsanlegg BIA2/BIA3

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

Parkering SPA4

Før opparbeidelse av SPA4 starter skal skatebanen og volleyballbanen reetableres.

3.3.2 Før ferdigattest

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

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

Grønnstruktur skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

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

Idrettsanlegg BIA1

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

Idrettsanlegg BIA2

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

Friområde GF1/GF2

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

Parkering SPA1 – SPA6, SPA8 – SPA12

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

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mulighet for etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Retningslinjer

Bygninger innenfor planområdet skal fortrinnsvis oppføres i kun gjenvinnbare materialer.

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

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

4.1.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

4.1.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

4.1.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

Byggegrense mot kommunale hovedveger er 10 meter fra midtlinje på kjørevegen

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

4.1.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal og lekeplasser

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Barn og unges nærmiljø:

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

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

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

Energi – krav til tilrettelegging for vannbåren oppvarming

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

Retningslinjer

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

Parkering for bil og sykkel

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

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

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

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

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

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

BFS

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA.

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

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

B

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

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

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

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

BKS1

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

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

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

BKS2

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

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

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

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

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

BKS3

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

BKS4

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

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

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

BKS5

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

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

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

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

BBB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

BS1

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

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

BS2

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

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

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

BS3

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

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

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

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

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

BOP1

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

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

BOP2

Området BOP2 skal benyttes til helse- og omsorgstjenester.

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

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

BOP3

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

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

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

BOP4

Området BOP4 skal benyttes til undervisningsformål – Fosen folkehøgskole.

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

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

BOP5

Området BOP5 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Rissa rådhus.

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

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

BOP6

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

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

BOP7

Området BOP7 skal benyttes til Rissa brann- og ambulansestasjon

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

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

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

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

BIA1

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

BIA 2

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

Dersom det skal brukes platholdig løst fyllmateriale:

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

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

Retningslinjer

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

BIA 3

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

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

BIA 4

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

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

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

BAB1

Område BAB1 skal benyttes til kommunalt vannrenseanlegg.

BAB2

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

BBS

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

Alle flytebrygger i området skal være åpen for allmenheten.

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

BUN

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

Retningslinjer:

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

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

BUT

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

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

BKB1

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

Maksimum tillatt 50 %-BRA.

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

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

BKB2

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

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

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

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

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

BKB 3

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

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

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

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

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

Bebyggelsen skal som hovedregel være boligbebyggelse.

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

Det er ikke tillatt med store lagerbygninger innenfor området.

BKB4

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

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60 %-BRA.

BKB5

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

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

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BRA.

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

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige.

5.2.2 Kjøreveg o SKV

o_SKV

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.2.3 Fortau o SF

o_SF

Området skal benyttes til offentlig fortau.

5.2.4 Torg o ST (§12-7 nr. 1)

o_ST

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

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

o SGS1 – o SGS4

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

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

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

o SGG

Områder regulert til gangveg/gangareal/gågate..

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

o SVG

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

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

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

o SLH

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

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

o SPA1 – o SPA6, o SPA8 – o SPA12

Områdene skal benyttes til parkering.

o SPA 3

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

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

GT1 – GT2

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

GT3

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

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

Retningslinjer:

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

GT4

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

GT5

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

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

GT6

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

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

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

GF1

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

GF2

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

GF3

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

GF4

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

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

GF5

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

GF6

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

GF7

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

5.3.4 Park GP (§12-7 nr. 1, 4)

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

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

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

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

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

H140: Sikringssone for friskt

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

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

6.1.2 Faresoner (§11-8 a, jf. § 12-6)

H310: Faresone mot ras- og skredfare

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

Tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

H320: Faresone flomfare

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

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

H370: Faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler):

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

H570_1: Hensynssone kulturmiljø Strømmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H560_1: Hensynssone naturmiljø Årnsetlunden:

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

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

H560_2: Hensynssone naturmiljø Arnebergskogen

Trær og vegetasjon skal bevares.

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

H720: Båndleggingssone naturvern av Strømmen fuglefredningsområde

Båndlegging etter lov om naturvern.

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

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

L

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

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

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

V

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

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

Det er tillat med badebrygge for allmenn bruk.

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

VAV

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bergeringen 8
7100 RISSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre