

**aktiv.**



Rotåsveien 70, 7100 RISSA

**Enebolig med stor tomt på 1 221  
kvm og bra potensial | Landlig  
beliggenhet | BRA-i 144 kvm. | Tre  
soverom | Uthus**



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 1 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 31 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 221 140,-  
**Selger:** Grete Ellinor Sandvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1957  
**BRA-i/BRA Total** 144/156 kvm  
**Tomtstr.:** 1220.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 110, bnr. 19  
**Oppdragsnr.:** 1710260119

# Velkommen til Rotåsveien 70!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Rotåsveien 70!

Rolig og landlig beliggenhet med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud i Rissa. Her får du en bolig med et godt utgangspunkt, men som også har behov for oppgraderinger.

Boligen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, bad, vaskekjeller og tre soverom. Du har også uinnredet areal i kjeller med potensial. Videre er det en stor tomt på 1 221 kvm. med uthus, hage og stor gårdsplass.

Verdt å merke seg:

- Tre soverom
- Stor tomt på 1 221 kvm.
- Deler av kledning og vinduer TG1
- Barnevennlig og landlig beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter
- Kort vei til Rissa med sine servicefasiliteter

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	40
Egenerklæring .....	42
Tilstandsrapport .....	48
Energiattest .....	76
Pantebok kopi .....	77
Byggetegninger .....	83
Byggetillatelse .....	84
Brev om utebod .....	85
Matrikelbrev .....	86
Kommuneplankart .....	95
Situasjonskart .....	96
Eiendomsgrenser .....	97
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 28 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 50 kvm - To uinnredet kjellerrom, vaskerom og trapperom

#### 1. etasje

BRA-i: 58 kvm - Bad, vindfang, gang, kjøkken og stue

#### 2. etasje

BRA-i: 36 kvm - Gang, tre soverom og kott

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

23 kvm - Terrasse

##### 2. etasje

5 kvm - Terrasse

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 12 kvm - bod

### **Ikke målbare arealer**

#### LOFT

GUA: 56 m<sup>2</sup>

AHL: 20 m<sup>2</sup>

BRA: 36 m<sup>2</sup>

KJELLER  
GUA: 56 m<sup>2</sup>  
AHL: 6 m<sup>2</sup>  
BRA: 50 m<sup>2</sup>

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1220.6 kvm

### **Beliggenhet**

Eiendommen i Rotåsveien 70 ligger i et rolig og etablert boligområde med nærhet til både natur og sentrale fasiliteter. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, samtidig som det er kort vei til skole (Skaugdalen Monessoriskole) og barnehage (Skaugdalen barnehage). Videre er det kort vei til Rissa hvor du finner dagligvarebutikker. Videre finner du flere barnehager og skole 1-10 i Rissa. Videregående skole finner du i Vanvikan.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Joachim H. Dalum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Uthus over ett plan med gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja. Det har vært lekkasje i gulvet før jeg overtok boligen. Synlig i kjeller. Det er utbedret og jeg vet ikke om noe andre lekkasjer pr. i dager.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1978 Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret før jeg overtok boligen og vet derfor ikke hvem som utførte arbeidet og når det ble gjort.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1991

Firmanavn: Sand Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak etter nyttårsstorm 1991

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

Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

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 - OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente i en bolig av sådan alder.
- TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre at boligen har bruksslitasje som vil være påregnelig utafra alder.

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 funksjonalite

#### TG2 - PIPE OG ILDSTED

Vurdering av avvik:

- Det anmerkes stedvis riss/sprekker i murpuss, men det ukjent om dette er gjennomgående.
- TG-2 grunnet påviste riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Pipa anbefales kontrollert av brann/feievesen dersom fullforvishet vedrørende tilstand ønskes.

#### TG2 - ROM UNDER TERRENG

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Videre bruk av arealet vil ha betydning for valg av tiltak

#### TG2 - INNVENDIGE TRAPPER

Vurdering av avvik:

- Trappen til kjeller vurderes og være noe smal/trang og følgelig lite egnet som adkomst mellom rom med daglig bru

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales og se på en bedre løsning for kjellertrapp, men dette er noe avhengig av videre bruk av etasjen.

#### TG2 - ETASJE > KJØKKEN, OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder
- TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre bruksslitasje som vil være påregnelig utafra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til funksjonalitet og standard vil være avgjørende for tiltak.

## TG2 - VANNLEDNINGER

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG2 - VENTILASJON

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales jevnlige observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken i boligen etablert

## TG2 - ANDRE VVS-INSTALLASJONER

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG2 - VARMTVANNSTANK

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- En utskiftning av berederen er påregnelig som følger av oppnådd alder ( over 20 år)

## TG2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, men eier opplyser at det er etablert grunnmursplast, men at denne ble skjult bak isolasjonen på grunnmur over terreng. Dette er ikke dokumentert.
- Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er ikke kjent om dette skyldes svikt i drenering eller skyldes kapillært opptrekk fra grunnen eller evt en kombinasjon. For og avklare dette må dreneringen undersøkes med spesialutstyr, noe som ikke er utført av undertegnede.
- TG-2 settes som følger av ukjent alder og restlevetid, samt påviste forhold i kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG2 - GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Vurdering av avvik:

- Ved innvendig inspeksjon registreres det riss/sprekker i grunnmuren, men det er ukjent om disse er gjennomgående.
- For og kunne påvise om forholdet er under utvikling eller stabilt må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført undertegnede.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling . Eventuelle tiltak vurderes deretter.

## TG2 - TERRENGFORHOLD

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

## TG2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak:

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

## TG2 - SEPTIKTANK

### Vurdering av avvik:

- TG-2 grunnet ukjent alder og restlevetid.

### Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales og innhente dokumentasjon på tankens alder slik at en kan si noe om restlevetiden.

### Forhold som har fått TG3:

## TG3 - ETASJESKILLE / GULV MOT GRUNN

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres skjevheter i boligen som vurderes og være normalt med tanke på boligens alder.
- Ved bruk av nivåeringslaser i 2etg ble det påvist skjevheter over 30 mm på det ene soverommet og TG-3 er valgt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det anbefales og observere forholdet over tid slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes. Tiltak vurderes fortløpende.

### Kostnadsestimat:

- Kr 20 000 - 100 000

## TG3 - VÅTROM > ETASJE > BAD, GENERELL

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og det kan ikke stilles garanti for at

rommet er tett. Eier opplyser om en tidligere lekkasje som nå skal være utbedret. I forbindelse med lekkasjen er det synlig fuktmerker i underliggende himling og det må derfor påregnes skjulte skader.

- Rommet har ikke sluk utenfor dusjen og lekkasjevann vil derfor ledes ut av rommet. Sluket i dusjen er ufagmessig utført og løsningen gir økt risiko for lekkasjer.
- Med bakgrunn i rommets manglende våtromstandard og økt risiko for skader ved videre bruk må rommet oppgraderes.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.
- Ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner må gjennomføres ved renovering slik at omfang av eventuelle skjulte skader avdekkes. Tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat:

- Kr 100 000 - 200 000

TG3 - VÅTROM > ETASJE > BAD, TILLEGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Hulltaking er ikke gjennomført da det er påvist synlig skader fra lekkasje i underliggende himling.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må gjennomføres ved renovering av rommet.

Kostnadsestimat:

- Under Kr 20 000

TG3 - KJELLER > VASKEROM, GENERELL

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er oppbygd med malte overflater og det er ikke etablert tettesjikt. Rommet vil med bakgrunn i dette ikke kunne motstå fuktpåkjenningnen et våtrom etter dagens krav forventes og kunne motstå.

Konsekvens/tiltak:

- For og tilfredsstillende dagens krav til våtrom må rommet oppgraderes. Rommet vurderes alikevill og kunne fungere frem til en oppgradering dersom det etableres mekanisk avtrekk samt at rommet tilegnes en forsiktig bruk. Dette forutsetter at resterende areal i etasjen ikke innredes slik at skade potensialet ved utettheter ikke økes.

Kostnadsestimat:

- Kr 100 000 - 200 000

TG3 - ETASJE > KJØKKEN, AVTREKK

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat:

- Under Kr 20 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på gårds plass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 9328872

### **Diverse**

AREAL

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens

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

#### D-NUMMER

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

#### SALGSSUM

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

#### SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

- Ved
- Elektrisitet
- Varmepumpe

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 320,34 kWh/m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 190 000

### Omkostninger kjøper

1 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

29 750 (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))

---

31 140 (Omkostninger totalt)

48 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 221 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 238 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 240 840 (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 10 167 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

#### **INDRE FOSEN KOMMUNE**

Til Indre Fosen kommune betales det kr 1 666 per år for branntilsyn, feiing og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Branntilsyn, feiing: Kr 630
- Eiendomsskatt: Kr 1 036

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 8 500,56 per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Slamtank 4m<sup>3</sup> - Årl tømning: Kr 2 783,00
- Kommunal andel slam: Kr 287,52
- Renovasjon 140L: Kr 5 367,52
- Kommunal andel renov: Kr 62,52

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr 2 125,14 pr. termin.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 141 000 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 564 000 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 110, bruksnummer 19 i Indre Fosen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser registrert på eiendommen.

#### RETTIGHETER

05.04.1955 - Dokumentnr: 400551 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:110 Bnr:14

Bestemmelse om vannledning

10.01.1969 - Dokumentnr: 100061 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:110 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:110 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:110 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:110 Bnr:40

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

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

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

med dette.

Det er utstedt byggetillatelse på garasje, datert 30.05.1989.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

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

Det foreligger svar fra kommunen på melding om oppføring av utebod som er unntatt søknadsplikt, datert 19.12.2018. Kommunen har vurdert at tiltaket ikke er søknadspliktig og at det ikke er krav om ferdigattest.

#### LOVLIGETSMANGLER

Det foreligger ikke 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 vann og avløp, og offentlig vei.

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

##### KOMMUNENPLANENS AREALDEL

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

#### PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036. 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.

## 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 620. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utskrift av heftelser/servitutter 2 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](mailto:thomas.lerstadgrind@aktiv.no)  
Tlf: 476 32 249

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

05.05.2026





























# Rotåsveien 70

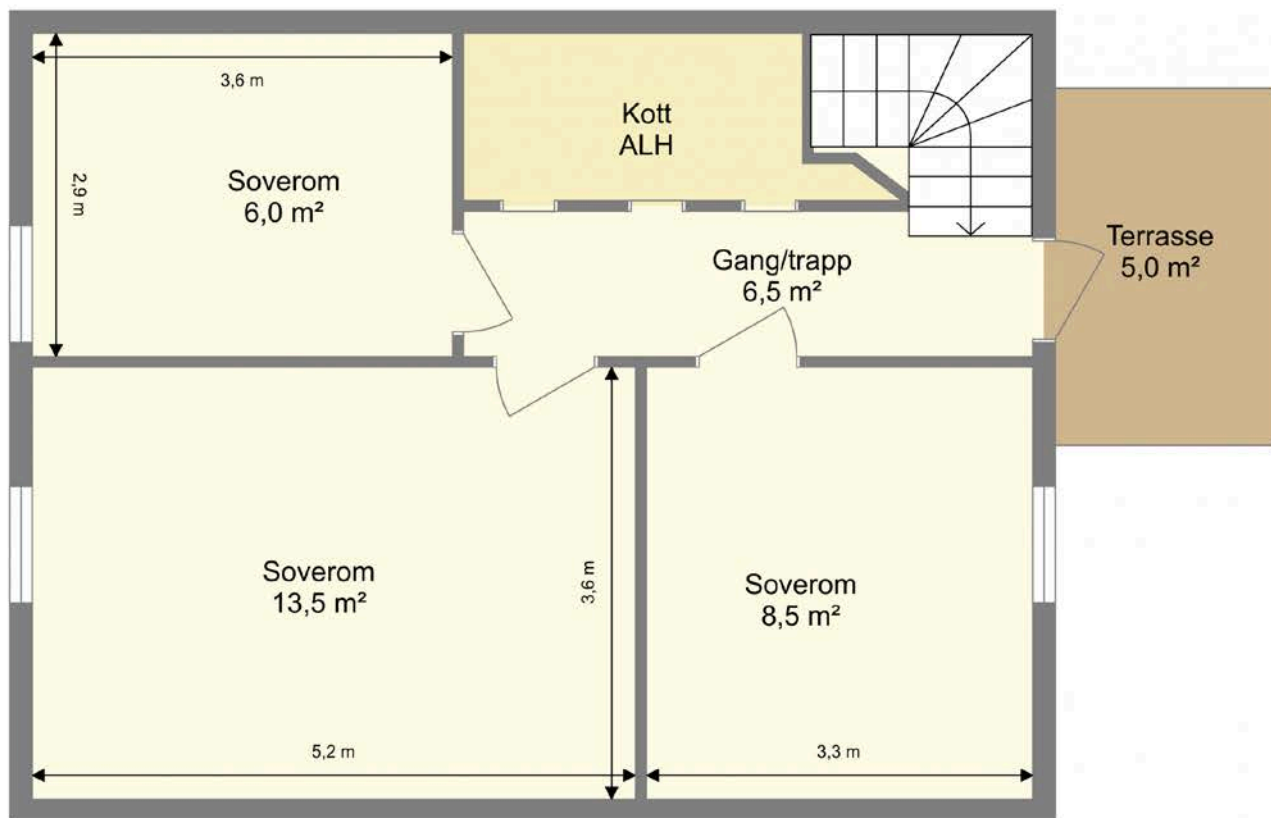
## 1. Etasje



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

# Rotåsveien 70

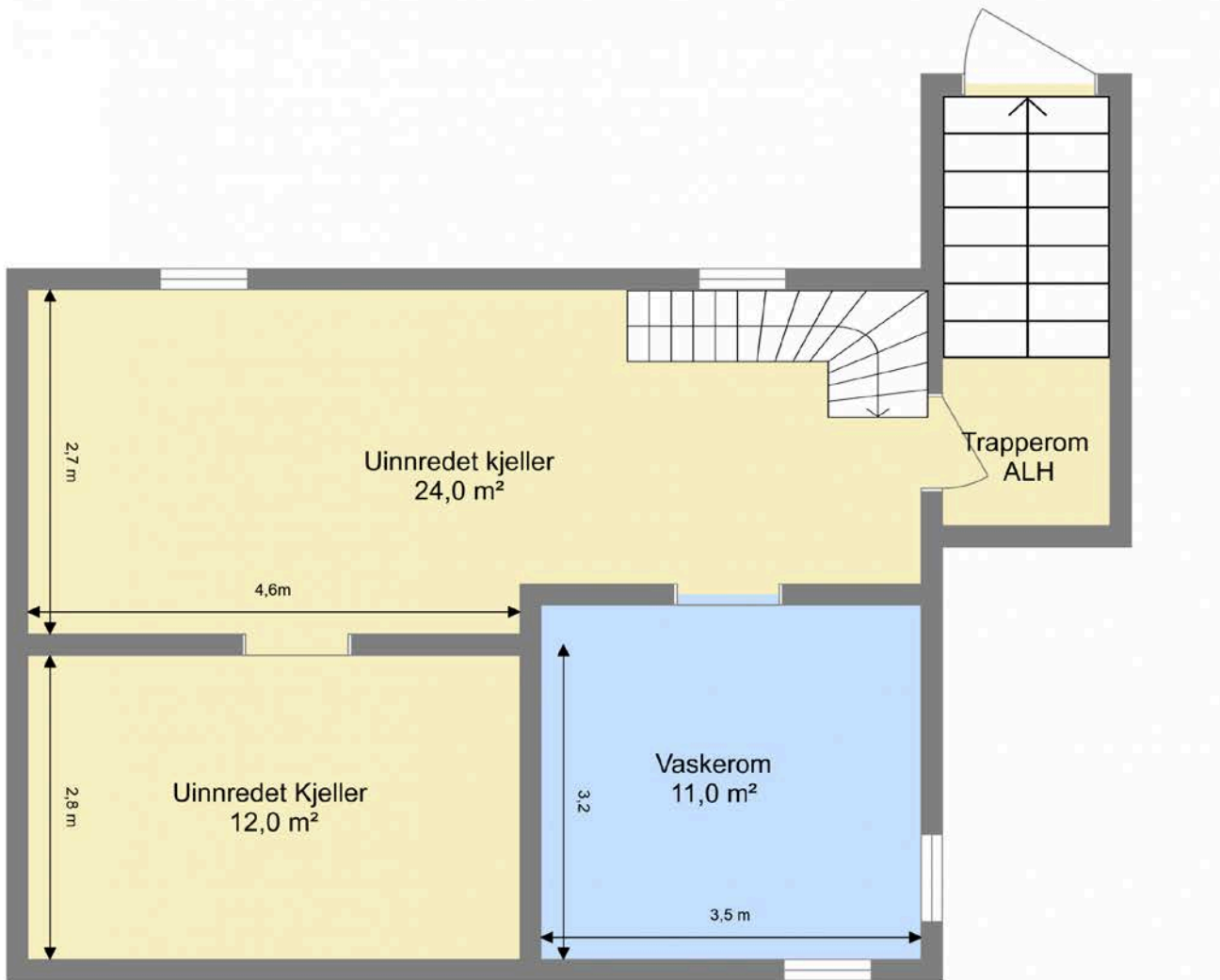
## 2. Etasje



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

# Rotåsveien 70

## Kjeller



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Rotåsveien 70

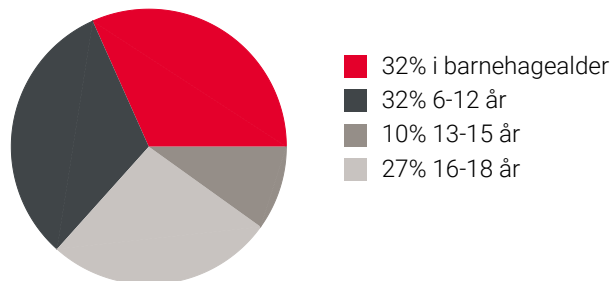
## Offentlig transport

🚶 Seterbrua Linje 452	9 min 0.7 km
✈ Ørland lufthavn	58 min

## Skoler

Skaugdalen Montessoriskole (1-7 kl.) 31 elever, 2 klasser	3 min 3.7 km
Åsly skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	9 min 9.8 km
Johan Bojer vgs	20 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	36 min 46 km

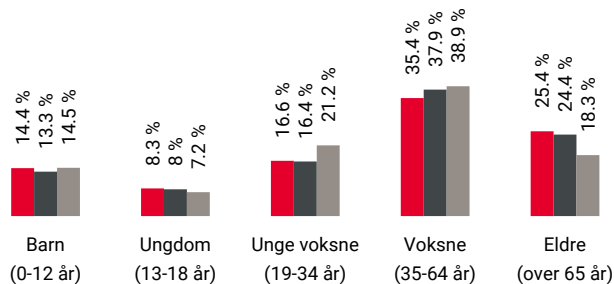
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



### Område

■ Grunnkrets: Skaug

■ Kommune: Indre Fosen

■ Norge

### Personer

179

9 899

5 425 412

### Husholdninger

93

5 265

2 654 586

## Barnehager

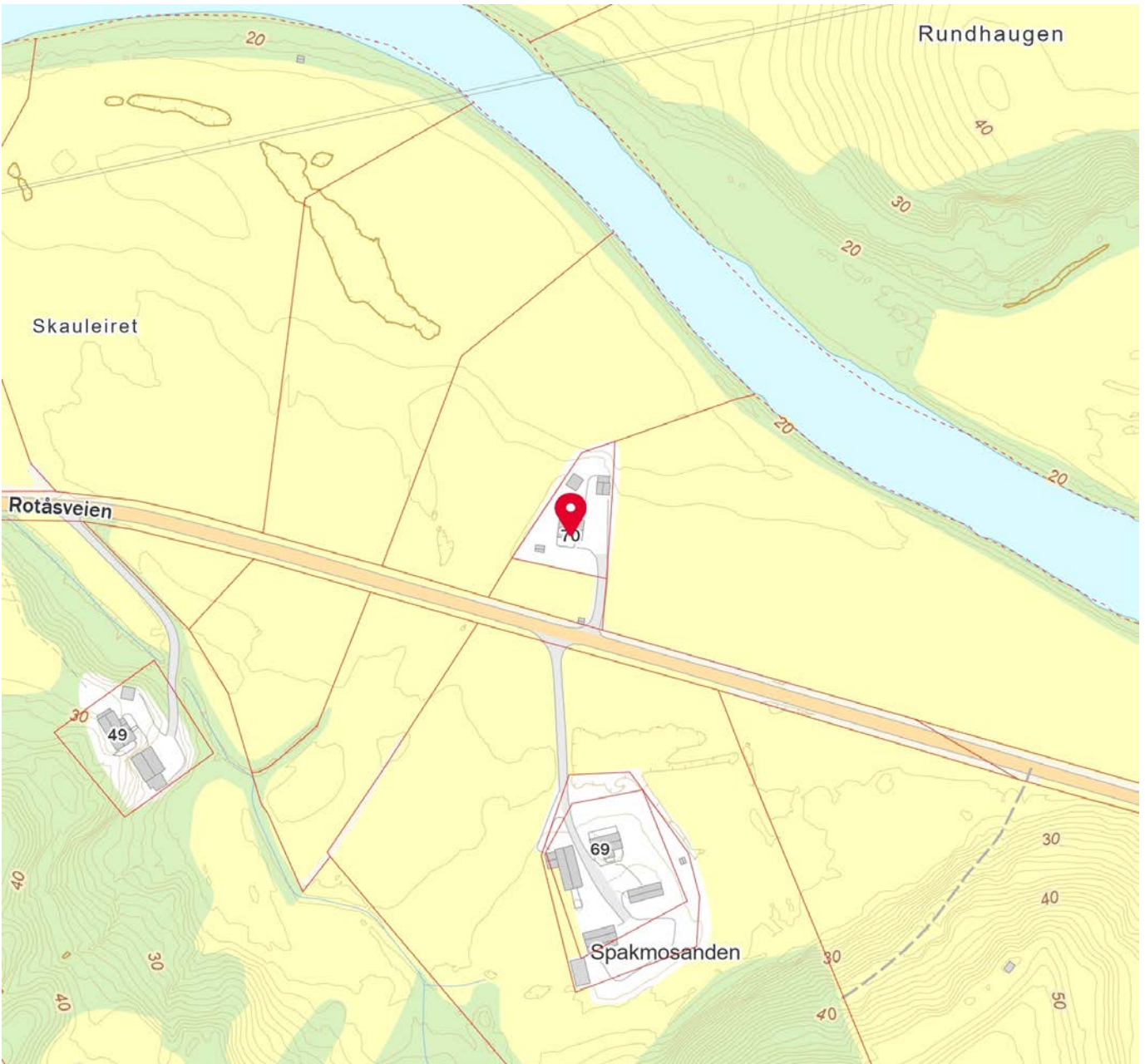
Skaugdalen barnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 3.7 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 9.7 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 10.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Rissa PostNord	9 min 9.9 km
Coop Extra Rissa	9 min

## Sport

⚽ Skaugdalen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 3.6 km
⚽ Åsly skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 9.8 km
🏊 SKY Fitness Rissa	7 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

Grete Ellinor Sandvik

---

## Boligen

Rotåsveien 70

7100 Rissa

5054-110/19/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1985
- ◆ Selger har 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?

♦ Ja

Det har vært lekkasje i gulvet før jeg overtok boligen. Synlig i kjeller. Det er utbedret og jeg vet ikke om noe andre lekkasjer pr. i dager.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1978

**Beskrivelse av arbeidet:** Skaden ble utbedret før jeg overtok boligen og vet derfor ikke hvem som utførte arbeidet og når det ble gjort.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

**Firmanavn:** Sand Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet tak etter nyttårsstorm  
1991

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **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

 Rotåsveien 70 , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 110, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 21613-1192

Referansenummer: OS5882

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



#### Rapportansvarlig

*Joachim H. Dalum*

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Langvegg mot terrasse og på motsatt side av boligen har stående bordkledning og opplyses oppgradert i 2010.

Takkonstruksjon i tre. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspørre og ventilering av konstruksjonen. Det er adkomst til møneloft via luke i himlingen ved trappen.

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret, malt balkongdør i tre på hovedplan fra 2010, malt balkongdør i 2. etg og enkel kjellerdør i tre

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen og via trapp til terreng.

Det er etablert en trapp i trekonstruksjon fra terrassen og ned til terreng. Trapp ved inngangsparti i støpt utførelse. Trappene framstår i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand og vurderes og fungerer som tiltenkt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tre og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Siste kontroll av anlegget i kommunens arkiver er datert 2006

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon. Trappene vurderes og være i tilfredsstillende teknisk stand, men det gjøres oppmerksom på at trappene ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på HMS (Se eget pkt)

Innvendige dører framstår uten slitasje utover hva en kan forventet med tanke på alder og fungerer på befaringsdagen som tiltenkt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Udokumentert våtrom med ukjent alder. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret. Rommet framstår uten synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygd etter dagens krav til våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en varmpumpe av typen luft/luft. ANlegget opplyses og ha gjennomgått service i 2025

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har et udokumentert anlegg fra byggeåret. Hitorikken er ikke kjent.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent alder, eier opplyser at det er foretatt oppgradering av dreneringen, men det er ukjent når.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i et relativt flatt område.

Boligen er tilknyttet privat brønn og har privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

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

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken har ukjent alder. Tanken er tømt og kontrollert av kommunen i 2025 og det er ikke anmerket noen avvik.

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

[Gå til side](#)

Se hovedrapporten

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

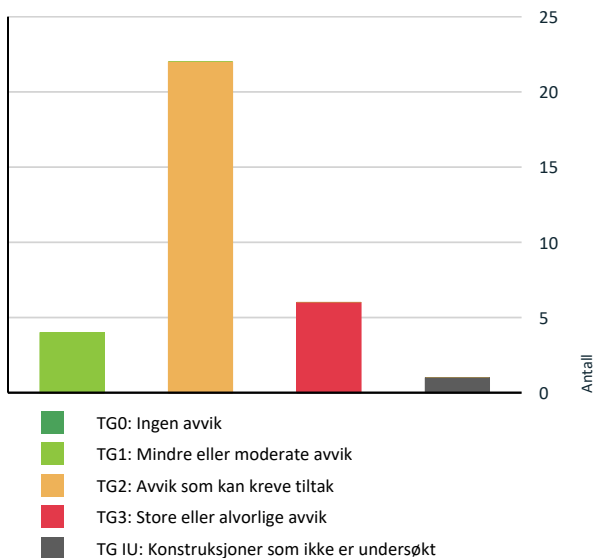
- Det foreligger ikke tegninger

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.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

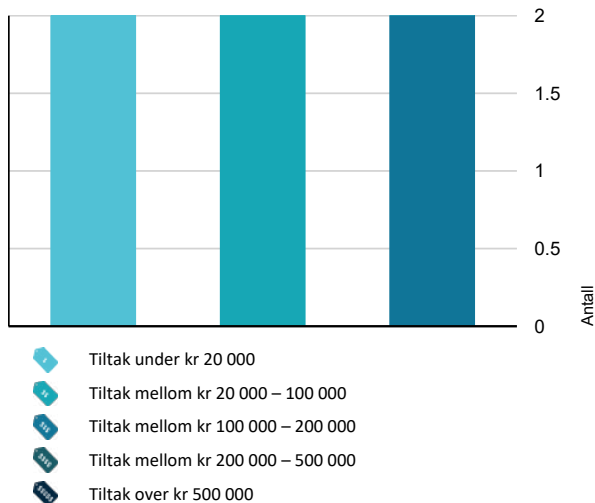
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - Eldre en 2009 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2. etg [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Hovedplan [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1957

### Kommentar

I følge eier.

### Anvendelse

#### Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1991

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes misfarging på overflaten. Noe som kan bidra til nedsatt levetid.  
TG-2 grunnet påviste forhold samt oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

#### Konsekvens/tiltak

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



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

Det anmerkes malingsavskaling på takforbeslag og pipebeslag, noe som kan medføre at restlevtiden vil reduseres.

TG-2 grunnet påviste avvik og Usikker restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av beslag i tiden som kommer, noe som bør sees i sammenheng med utskiftning av taktekkning. Inntil en utskiftning foreligger må bygningsdelen holdes under jevnlig observasjoner slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende, men er påregnelige.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Langvegg mot terrasse og på motsatt side av boligen har stående bordkledning og opplyses oppgradert i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## TG 2 Veggkonstruksjon 2

### Beskrivelse

Gavlvegger samt vidfanget har stående bordkledning med ukjent, men eldre alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasadene er værslitt/soltørket og det er påvist spredte råteskader og spreker i treverket, noe som vil forringe restlevetiden. Kledningen er avsluttet ned mot grunnmur på en måte som gir redusert/manglende lufting av fasaden, noe som 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 er satt grunnet påvist slitasje, spredte råteskader i kledningen og reduser/manglende lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Med bakgrunn i de overnevnte avvik vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. I den forbindelse anbefales gjennomført ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner slik at en kan ta en vurdering av behov for utbedring av eventuelle skader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Det er adgang til møneloft via luke i himlingen ved trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Fra lukeåpningen er det stedvis synlige fuktmerker i undertaket, men det er ikke påvist om forholdet er pågående eller eldre forhold. Videre er det synlige fuktmerker i himling inne på kottet, men det ble ikke målt skadelige fuktverdier i området på befaringsdagen.

TG-2 settes som følger av påviste fuktmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Forholdene bør observeres over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Behov for tiltak vurderes deretter.



## TG 1 Vinduer Nyere en 2009

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduen opplyses og være byttet i 2010/2011.

Årstall: 2010

## TG 3 Vinduer - Eldre en 2009

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i vindfang med enkelt glass. Vinduene har varierende alder som strekker seg fra byggeåret til ca midten av 80-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eldre vinduer framstår med høy slitasje og det må som følger av dette påregnes utskiftninger. Det ble ikke påvist punkterte glass, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder vil være påregnelig at glass punkterer i tiden som kommer.

TG-3 settes grunnet slitasje nivå og påviste skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med skader må byttes. Videre må det påregnes utvidet og jevnlig vedlikehold av resterende vinduer inntil en utskiftning (som også er påregnelig i tiden som kommer) foreligger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret, malt balkongdør i tre på hovedplan fra 2010, malt balkongdør i 2. etg og enkel kjellerdør i tre

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes en svelling i dørbildet på terrassedøren i 2.etg. Eier opplyser at skaden skyldes en utett pakning eller lignende og er nå utbedret. Forholdet har i ettertid stått uforandret over lengre tid.

Utover dette vurderes dørene og fungere som tiltenk, men det gjøres oppmerksom på at eldre dører vil kreve hyppigere vedlikehold for lengst mulig levetid.

TG-2 grunnet påvist svelling i dørbildet i 2. etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbildet i 2.etg bør observeres jevnlig for og avdekke eventuell negativ utvikling. Videre må det påregnes hyppig vedlikehold av eldre dører.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2. etg

### Beskrivelse

Det er etablert en takterrasse over vindfanget med adkomst fra gangen i 2.etg.

Det gjøres oppmerksom på at terrassen ikke har rekkverk og det vil følgelig være risiko for personskader ( omtalt under pkt HMS)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes tettesjiktet ligger ubeskyttet og vil ved bruk av terrassen være utsatt for skader, videre anmerkes det at tettesjiktet har oppnådd en høy alder og vil følgelig være utsatt for lekkasjer i tiden som kommer. Mose på tekkingen vil redusere levetiden og bør fjernes.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tekking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskiftning av tekking er påregnelig i tiden som kommer.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Hovedplan

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen og via trapp til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater framstår med misfarging og det er derfor valg TG-2

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og overflate behandling må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert en trapp i trekonstruksjon fra terrassen og ned til terreng. Trapp ved inngangsparti i støpt utførelse. Trappene framstår i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand og vurderes og fungerer som tiltenkt.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tre og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente i en bolig av sådan alder.

TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre at boligen har bruksslitasje som vil være påregnelig ut fra alder.

### 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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter i boligen som vurderes og være normalt med tanke på boligens alder.

Ved bruk av nivåeringslaser i 2etg ble det påvist skjevheter over 30 mm på det ene soverommet og TG-3 er valgt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og observere forholdet over tid slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes. Tiltak vurderes fortløpende.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Siste kontroll av anlegget i kommunens arkiver er datert 2006

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes stedvis riss/sprekker i murpuss, men det ukjent om dette er gjennomgående.

TG-2 grunnet påviste riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pippa anbefales kontrollert av brann/feievesen dersom fullforvishet vedrørende tilstand ønskes.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser stedvis tegn til fuktgjennomgang i gulv mot grunn og mur overflater mot terreng.

Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

TG-2 grunnet påviste symptomer på fuktgjennomgang i vegger/gulv mot utvendig terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader. Videre bruk av arealet vil ha betydning for valg av tiltak.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon. Trappene vurderes og være i tilfredsstillende teknisk stand, men det gjøres oppmerksom på at trappene ikke tilfredsstillers dagens krav med tanke på HMS (Se eget pkt)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til kjeller vurderes og være noe smal/trang og følgelig lite egnet som adkomst mellom rom med daglig bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales og se på en bedre løsning for kjellertrapp, men dette er noe avhengig av videre bruk av etasjen.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører Framstår uten slitasje utover hva en kan forventet med tanke på alder og fungerer på befaringsdagen som tiltenkt.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Udokumentert våtrom med ukjent alder. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom og det kan ikke stilles garanti for at rommet er tett. Eier opplyser om en tidligere lekkasje som nå skal være utbedret. I forbindelse med lekkasjen er det synlig fuktmerker i underliggende himling og det må derfor påregnes skjulte skader.

Rommet har ikke sluk utenfor dusjen og lekkasjevann vil derfor ledes ut av rommet. Sluket i dusjen er ufagmessig utført og løsningen gir økt risiko for lekkasjer.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromstandard og økt risiko for skader ved videre bruk må rommet oppgraderes.

TG-3 grunnet påviste avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
  - 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.
- Ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner må gjennomføres ved renovering slik at omfang av eventuelle skjulte skader avdekkes. Tiltak vurderes deretter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført da det er påvist synlig skader fra lekkasje i underliggende himling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres ved renovering av rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Rommet framstår uten synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygd etter dagens krav til våtrom.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er oppbygd med malte overflater og det er ikke etablert tettesjikt. Rommet vil med bakgrunn i dette ikke kunne motstå fuktpåkjenningen et våtrom etter dagens krav forventes og kunne motstå.

TG-3 da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For og tilfredsstille dagens krav til våtrom må rommet oppgraderes. Rommet vurderes likevevell og kunne fungere frem til en oppgradering dersom det etableres mekanisk avtrekk samt at rommet tilegnes en forsiktig bruk. Dette forutsetter at resterende areal i etasjen ikke innredes slik at skade potensialet ved utettheter ikke økes.

Prisestimat gjelde en fullstendig oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder  
TG-2 er allikevel satt for og synliggjøre bruksslitasje som vil være påregnelig utafra alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til funksjonalitet og standard vil være avgjørende for tiltak.

### ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

##### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

#### **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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken i boligen etablert

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er etablert en varmepumpe av typen luft/luft. ANlegget opplyses og ha gjennomgått service i 2025

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG-2 som følger av alder og usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det registreres ingen synlige symptom på svikt, men det anmerkes at varmtvannsberederen har nådd en høy alder og har usikker restlevetid.

TG-2 er satt som følger av oppnådd alder (over 20 år) og ukjent restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utskiftning av berederen er påregnelig som følger av oppnådd alder ( over 20 år)

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Boligen har et udokumentert anlegg fra byggeåret. Hitorikken er ikke kjent.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1957 Byggeåret**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja I følge eier.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Anlegget er udokumentert.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei I følge eier.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei I følge eier.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja**

**Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**

**Videre anmekres det skader på enkelte stikkontakter.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder, eier opplyser at det er foretatt oppgradering av dreneringen, men det er ukjent når.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, men eier opplyser at det er etablert grunnmursplast, men at denne ble skjult bak isolasjonen på grunnmur over terreng. Dette er ikke dokumentert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er ikke kjent om dette skyldes svikt i drenering eller skyldes kapillært opptrekk fra grunnen eller evt en kombinasjon. FOR og avklare dette må dreneringen undersøkes med spesialutstyr, noe som ikke er utført av undertegnede.

TG-2 settes som følger av ukjent alder og restlevetid, samt påviste forhold i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved innvendig inspeksjon registreres det riss/sprekker i grunnmuren, men det er ukjent om disse er gjennomgående.

For og kunne påvise om forholdet er under utvikling eller stabilt må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført undertegnede.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling . Eventuelle tiltak vurderes deretter.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt område.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat brønn og har privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type 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:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken har ukjent alder. Tanken er tømt og kontrollert av kommunen i 2025 og det er ikke anmerket noen avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG-2 grunnet ukjent alder og restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales og innhente dokumentasjon på tankens alder slik at en kan si noe om restlevetiden.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er påvist flere forhold på eiendommen som gir en redusert sikkerhet med påfølgende risiko for personskader.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# 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

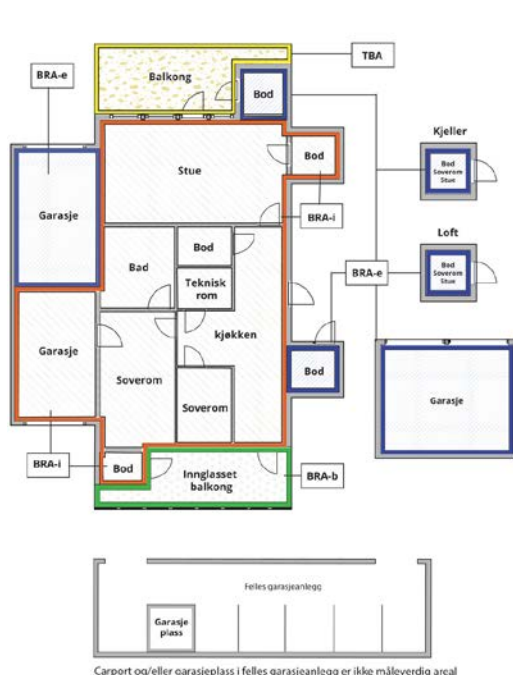
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36	5	20	56
Etasje	58			58	23		58
Kjeller	50			50		6	56
<b>SUM</b>	<b>144</b>				<b>28</b>	<b>26</b>	<b>170</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom, kott		
Etasje	Bad, vindfang, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	2 uinnredet kjellerrom, vaskerom, trapperom		

### Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Videre er trapperom i kjeller medtatt som ALH grunnet takhøyde

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Åpen carport er ikke medtatt i arealet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Grete Ellinor Sandvik	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	110	19		0	1220.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rotåsveien 70

#### Hjemmelshaver

Sandvik Grete Ellinor

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Uthus over ett plan med gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Rotåsveien 70, 7100 RISSA**

Dato for energimerking

**27.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-276055**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningsnummer

**183495747**

Gårdsnummer

**110**

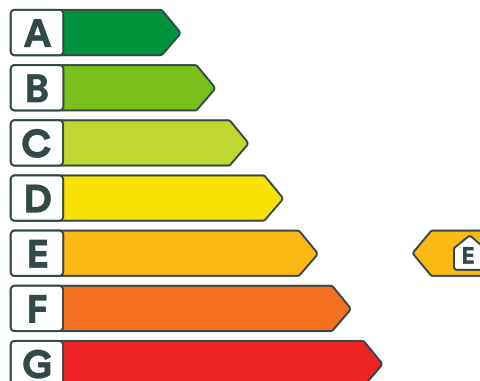
Bruksnummer

**19**

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

**1957**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**144,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**94,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**320,34 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**364,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**34 281 kWh**

Nr. 531 B.  
Baarden & Co., Halden.  
8-54.

Finansdepartementets formular.

92  
12-1-55.

## SKYLDELINGSFORRETNING

Lørdag dag den 8-1 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Spakmosund

g.-nr. 29 b.-nr. 14 av skyld 0,14 mark i Rissa

herred. Forretningen er forlangt av Oddvar Land

Flere landtes unødvendig å varsle.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1</sup> Ja

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2</sup> som skjønsmenn

Ole P. Storseth Sr. O. Dahle Ole Bakøy

Ved forretningen møtte<sup>3</sup>:

Oddvar Land

Mennene valgte til formann Ole Bakøy

Over de del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4</sup>

Den solgte parsell grenser mot nord i en spiss, mot merket mellom gårdene Spakmo gr. 29 br. 6 og Skaug gr. 31 br. 3, derfra 53 m i sørøstlig retning til en nedsatt sten, derfra i vestlig retning til en nedsatt sten 36,5 m mot merket mot Skaug gr. 31 br. 3 derfra i nord 53 m til utgangspunktet.

<sup>1</sup> Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvaan, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Parsellen skal brukes til byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? \_\_\_\_\_

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan \_\_\_\_\_

nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1</sup>

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 0.04 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.10 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2</sup> Fredheim

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Det som ikke passer strykes.

<sup>2</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

<sup>3</sup> Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

vi har bestemt at Ole Bakøy  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Ole Bakøy Fris Lian Odahl Ole P. Skjerve

Antatt til tinglysning 12. januar 1955

Teter Mahre.  
dfm.

Tinglyst ved .....

De ..... fraskilte del ..... har fått g.-nr. .... b.-nr. ....

Nr. 549 B.  
 Baardsen & Co., Halden.  
 8-51.

*Stempel lov. S.-*

*551*  
*5-4-55*

# SKJØTE

Undertegnede Odvar Sand

født 17/7 - 1932

erkjenner å ha solgt, liksom jeg herved selger, skjøter og overdrar til

Gutterm Sandvik

eiendommen gr.nr. 29 br.nr. 19 . Fredheim

av skyld 0,04 mark i Rissa tinglag for en kjøpesum

stor kr. 400,- firehundrede kroner

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skal eiendommen heretter følge

og tilhøre Gutterm Sandvik

som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte, som jeg

selv har besittet den, i det jeg for overdragelsen blir heimelsansvarlig

etter loven. I kjøpet følger grunna til veg fram til gårdsvegen

og føring av vassledning over min eiendom.

Rissa den 30/3 1955.

*Odvar Sand.*

Utsteders underskrift.

Adr.: Rissa

Nøyaktig postadresse må anføres.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at selger

og kjøper er over 21 år.

1. *Olav Stavnæs.*

2. *Helga Pjoli*

Hvis utstederen er gift,  
 må ektefellen skrive under  
 vedstående påtegning.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.  
 Utstederen er ugift,

Rissa den 30/3 1955.

Ektefellens underskrift.

Til vitnerlighet:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Underskriften må bekreftes enten av to vitner eller av en notarius (norsk eller utenlandsk) eller en lensmann eller forliksmann eller sakfører.

*Stempelmerker ver. 380,-*  
Avskrift.

Dagbok nr. 601 19 69  
Midt - Trøndelag sorenskriverembete

**S k j ø t e .**

Underskrevne Oddvar Sand, født 18/7 1932, selger, skjeter og overdrar herved til Isak Ringseth, født 23/10 1912 mine eiendomme:

- Gnr.110, bnr.4 Spakmosand av skyld mark 0,25,  
Gnr.110, bnr.7 Spakmosand nordre av skyld mark 0,08 og  
Gnr.110, bnr.14 Spakmosand østre av skyld mark 0,10,

alle i Rissa herred, på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er kr.37.000,- trettisju tusen kroner-, som avgjøres slik:
  - a. Kjøperen overtar den på eiendommene hvilende restpantegjeld til Rissa sparebank stor kr. 4.650,-
  - b. Videre overtar kjøperen pantegjeld til Statens Landbruksbank kr.10.000,-
  - c. Betaler kontant innen utgangen av 1968 kr.11.000,-
  - d. Betaler kontant resten av kjøpesummen kr.11.350,- når det foreligger tinglyst skjete.
2. Eieren av eiendommen Fredheim, gnr.110, bnr. 19 skal ha rett til del i vannbeholder på de solgte eiendomme og rett til å føre vannledning over disse eiendomme, samt rett til å foreta nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeider, alt uten vederlag.
3. Eiendommene overtas av kjøperen fra 1.januar 1969.
4. Omkostningene i forbindelse med overdragelsen deles likt mellom selger og kjøper.

R i s s a den 28. desember 1968.

Som selger:

Oddvar Sand.

Underskrevne bekrefter, at ovenstående underskrifter er skrevet i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Som kjøper:

Isak Ringseth.

**Birger Jensen.**

Lensmannen i Rissa (stempel)

./.

Som selgerens hustru samtykker jeg i dette skjotes  
utstedelse.

D.u.s.

Anne Magnhild Sand.

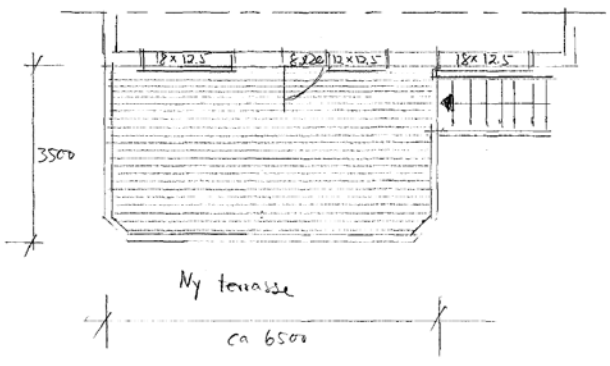
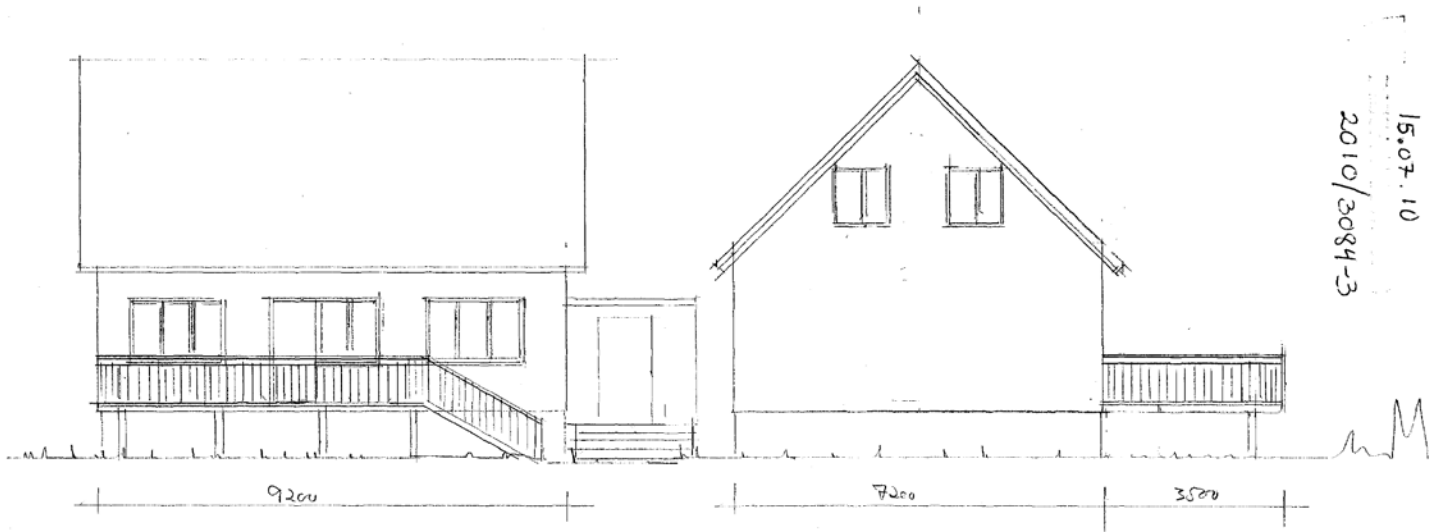
Underskrevne bekrefter, at foranstående underskrift er  
skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Agnar Skånøy.

Jenny Skånøy.

*Handwritten initials: AS / JS*

15.07.10  
2010/3084-3



My terrasse 1411:100 2406 2010 OHS  
Elliner Sandvik 7110 116 km 19

(Kommune)

Rissa

### BYGGETILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93

Anmelder

Ellinor Sandvik,  
7100 RISSA

Byggherre

Ellinor Sandvik,  
7100 RISSA

### BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fredheim	110	19		

Deres søknad	Dato 24.02.89		
Arbeidets art	Nybygg.		
Byggets art	Garasje.		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 12.05.89	Saksnr.
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.</li> <li>- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavende plikter og ansvar, se § 98.</li> <li>- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.</li> </ul>		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rissa,	30.05.89	Kjell-Roar Larsen bygn.sjef

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

K-bankatt 5137 Forlag Sam & Samnesen A/S, Oslo 10-86

Kommunens arkivnøkkel: 511

Grete Ellinor Sandvik  
Rotåsveien 70  
7100 Rissa

**Rotåsveien 70 - gbnr. 110/19 - vedbod - Svar på melding om bygning som er unntatt søknadsplikt**

Indre Fosen kommune har den 11.12.18 mottatt melding om bygning som er unntatt søknadsplikten jfr. Plan- og bygningsloven § 20-5.

Tiltaket er en vedbod på 19m<sup>2</sup> BYA tilhørende eiendommen Rotåsveien 70 med gårds- og bruksnummer 110/19. Tiltaket ble ferdigstilt 15.09.18.

**Forutsett at vilkårene etter byggesaksforskriften §4-1 er oppfylt**, har kommunen ingen merknader til tiltaket.

Saken oversendes til kommunens kartansvarlig, for registrering i matrikkelen.

Med hilsen  
Stian Fallrø  
byggesaksbehandler  
Plan  
Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no  
Tlf: 97767906

*Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.*

**Hvis du ønsker å svare på dette brevet, logger du deg inn i vår tjenesteportal Rettpåsak: [indrefosen.kommune.no/rettpasak](http://indrefosen.kommune.no/rettpasak)** Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/11556

Du kan også kontakte oss per post til:  
*Indre Fosen kommune*  
Rådhusveien 13, 7100 RISSA  
Sentralbord: 73 85 27 00



*Fantastiske  
Fosen*



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhets**

Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune:

5054 - INDRE FOSEN

Utskriftsdato / klokkeslett: 11.03.2026 kl. 09:14

Gårdsnummer:

110

Produsert av: Tove Gravås

Bruksnummer:

19

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: FREDHEIM  
Etableringsdato: 12.01.1955  
Skyld: 0,04  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 110 / 19 1 220,6 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		260455	SANDVIK GRETE ELLINOR		ROTÅSVEIEN 70 7100 RISSA		1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		260455	SANDVIK GRETE ELLINOR		ROTÅSVEIEN 70 7100 RISSA		

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7057323	554761		1 220,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

### Forretning

### Forretningstype

### Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

### Tinglysing

### Status

### Endret dato

### Matrikkelføring

### Signatur

### Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2018

Tinglyst

02.01.2018

smatmynd\_nnriap645 01.01.2018

Omnummerert til: 5054 - 110/19

Omnummerert fra: 1624 - 110/19

\_2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	12.01.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1624 - 110/14		0
		Mottaker	1624 - 110/19		0

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.02.2010				1624grt 11.02.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1624 - 108/3		0
		Berørt	1624 - 110/1		0
		Berørt	1624 - 110/19		0
		Berørt	1624 - 1151/1		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.02.2010				1624grt 11.02.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1624 - 108/3		0
		Berørt	1624 - 110/1		0
		Berørt	1624 - 110/19		0

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Opprettet ny grunneiendom ved fradeling	20.10.2008	Tinglyst	12.02.2010	1624grt	11.02.2010
Kart- og delingsforretning	M 57/2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	J 5695/2008	Avgiver	1624 - 110/1	-40 236,7	
		Mottaker	1624 - 110/37	40 231,9	
		Berørt	1624 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1624 - 108/3	0	
		Berørt	1624 - 110/19	0	
		Berørt	1624 - 1151/1	0	
		Berørt	1624 - 1151/2	0	

### Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Rotåsveien	Kildekode 3410	Koordinat.syst. Nord 70	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7057320	554761	
			Grunnkrets: 0311 Skaug		
			Stemmekrets: 2 Rissa		
			Kirkesokn: 09050102 Rissa		
			Postnr.område: 7100 RISSA		
			Tettsted:		

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 10 630 355  
**Løpenr:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Repr.punkt: Nord: 7057340 Øst: 554771  
 Bygningssendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Bygning godkjent for riving/brenning  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 20 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 20 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer  
 Rammetillatelse: 12.05.1989  
 Igangsettingstillatelse: 01.06.1989  
 Tatt i bruk: 30.06.1989  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:  
 Bygning godkjent for riving/brenning: 25.10.2010

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3410 Rotåsveien 70		Unnummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	110/19

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	183 495 747	SANDVIK ELLINOR		7100 RISSA

#### Bygningsnr:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

#### Løpenr:

Bruksareal bolig: 136 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Privat innlagt  
 Bruksareal totalt: 136 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

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

#### Bygningssendingskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

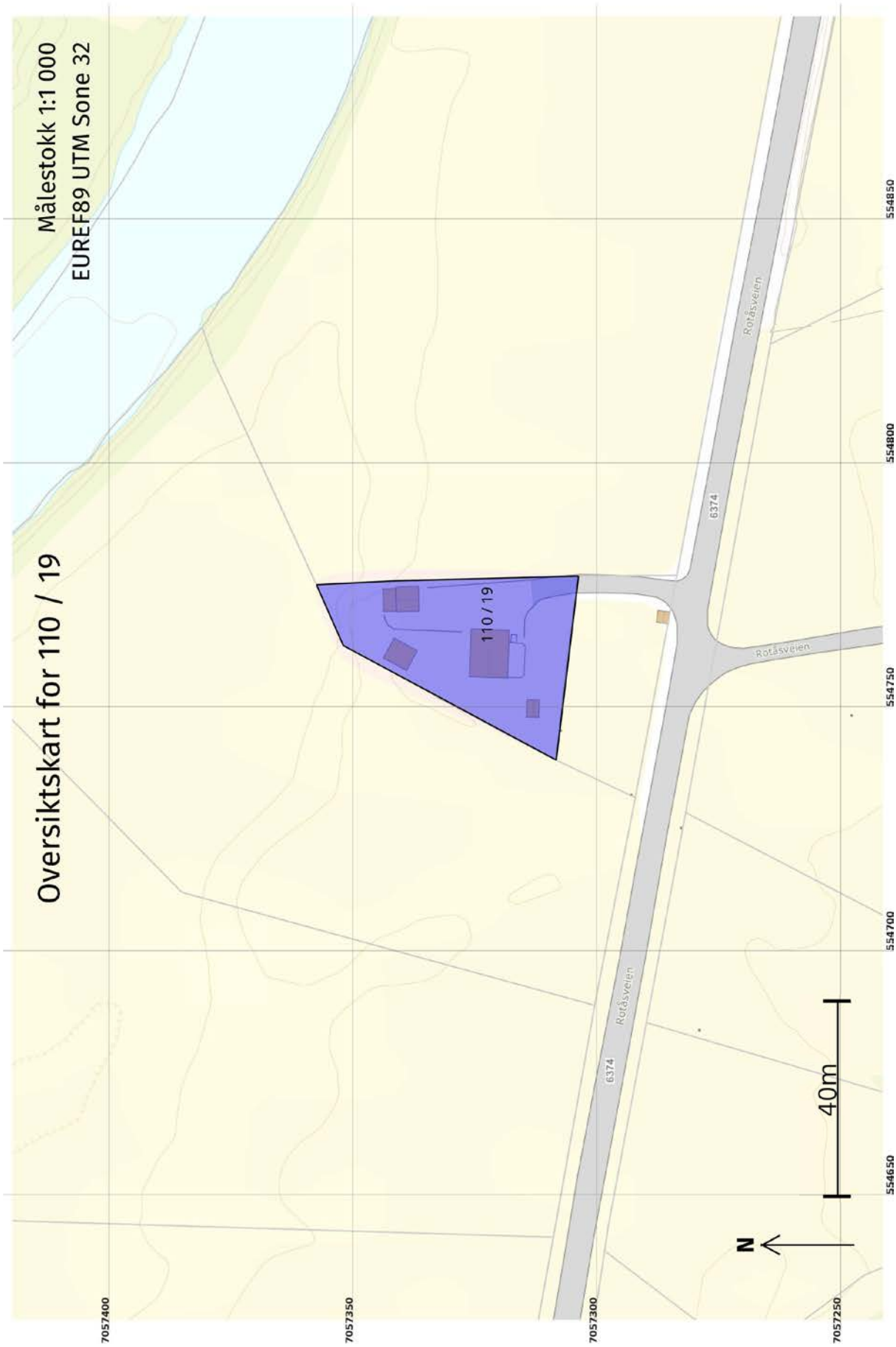
Annenn oppvarming

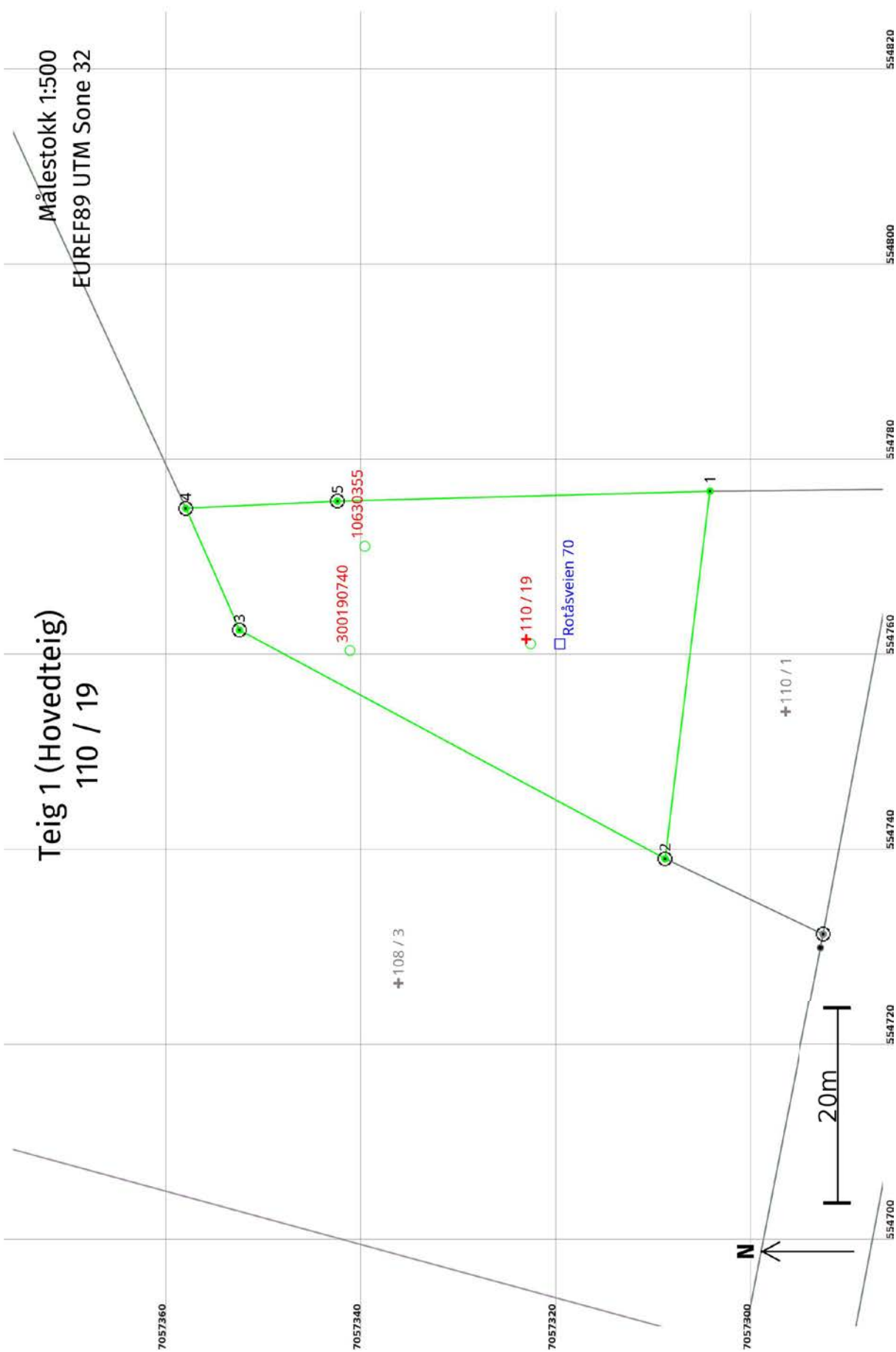
#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3410 Rotåsveien 70	H0101	Bolig	136	0	Kjøkken	0	0	110/19
<b>Bygningsnr:</b>	300 190 740	Bebygd areal:	70	Ant. boliger:	0	Datoer		
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammertilatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	70	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 25.10.2010		
	Nord: 7057342 Øst: 554760	Bruksareal totalt:	70	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.2012		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdiggattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
<b>Etasjer</b>								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	70	70	70	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3410 Rotåsveien 70		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	110/19
<b>Kontaktpersoner</b>								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		Ellinor Sandvik		7100 RISSA				
Tiltakshaver		ELLINOR SANDVIK		Røsslandslia 39				
				5460 HUSNES				





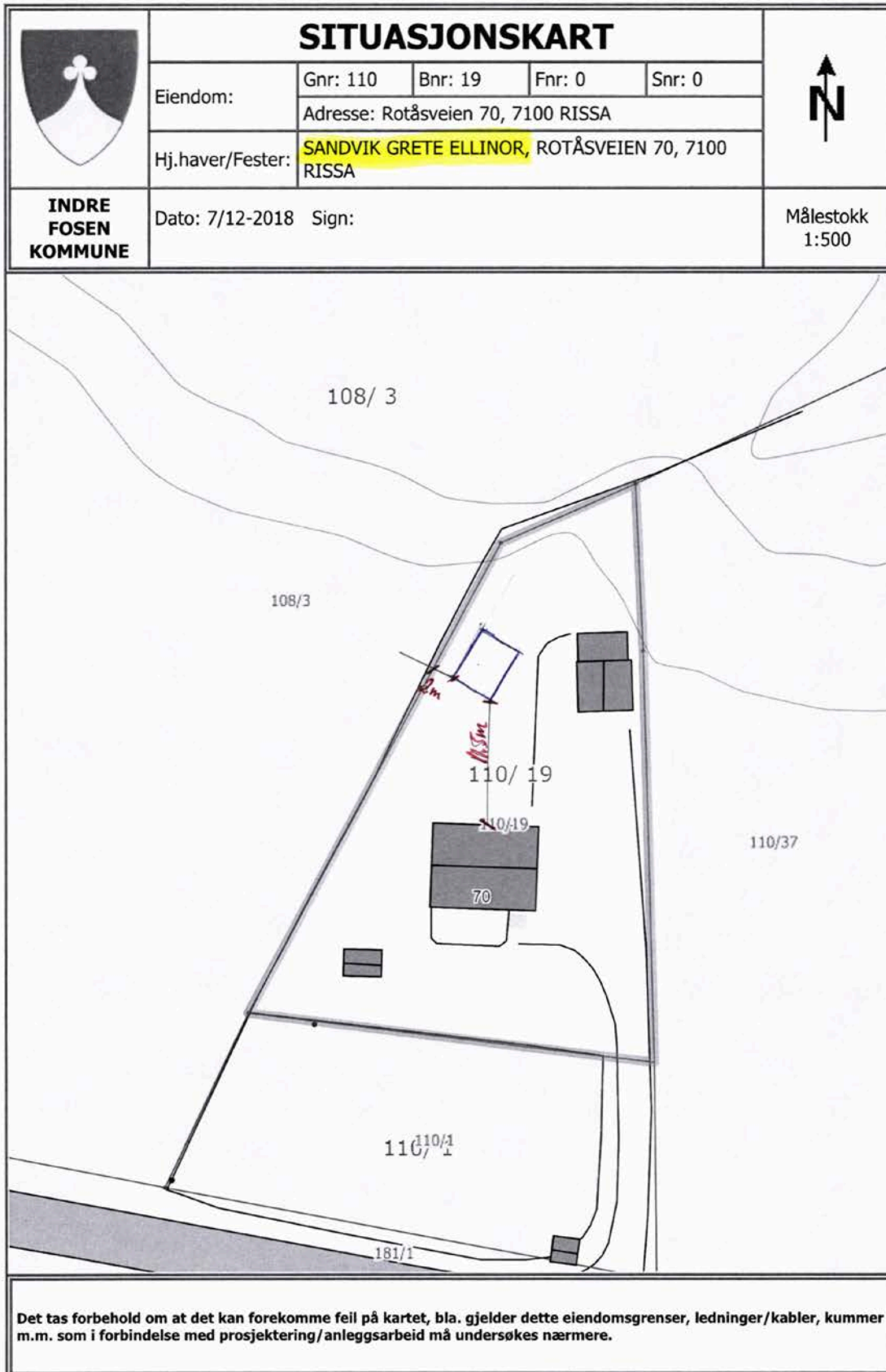
**Areal og koordinater****Areal:** 1 220,6

Arealmerknad:

**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 7057323**Øst:** 554761**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**













Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7057304,63	554776,63	37,93	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7057309,22	554738,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7057352,84	554762,41	49,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	7057358,33	554774,87	13,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	7057342,81	554775,61	15,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
			38,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	

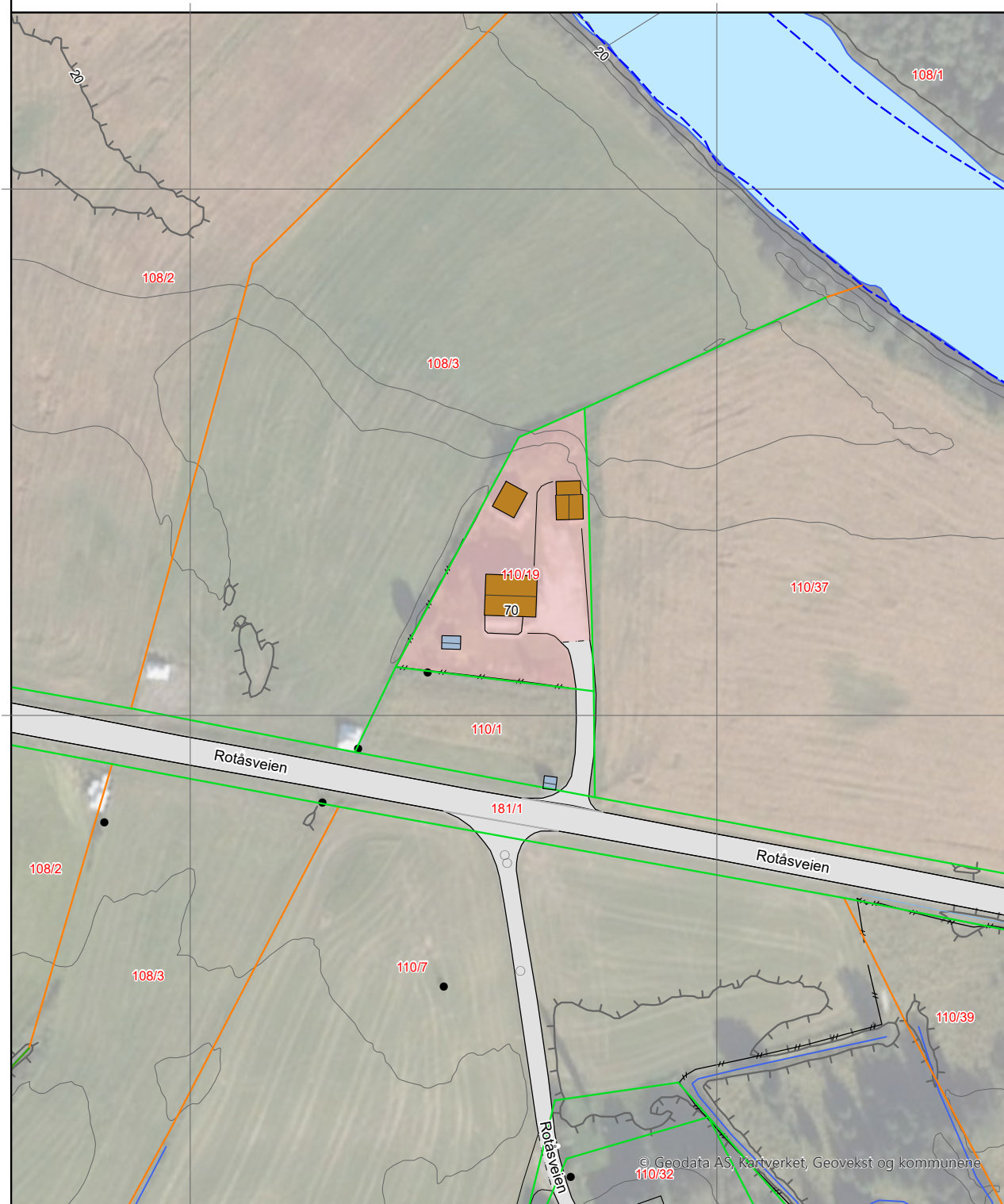




Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.












## Eiendomsgrenser







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









0 25 50 m

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rotåsveien 70  
7100 RISSA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Lerstadgrind

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre