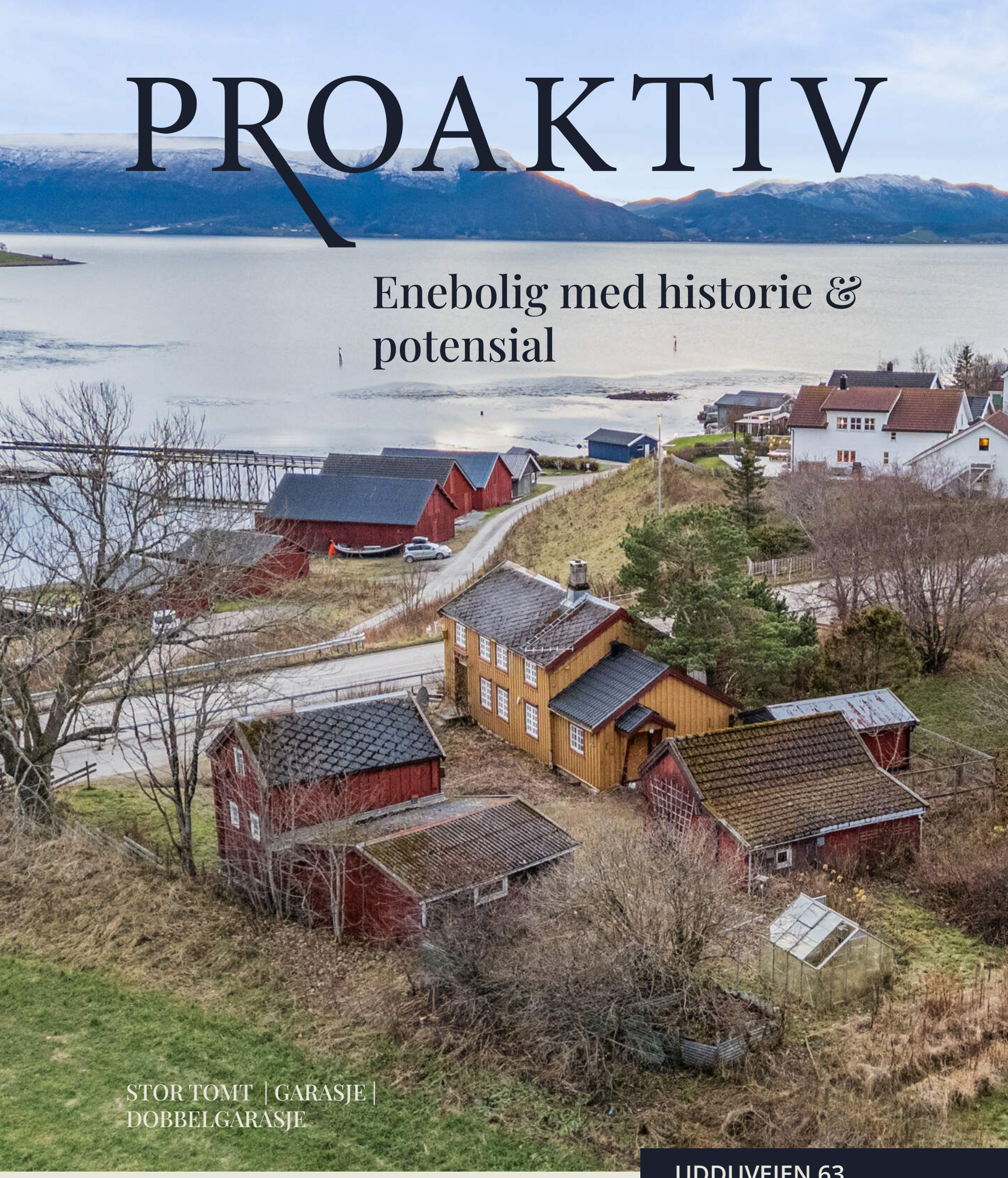
PROAKTIV

Enebolig med historie & potensial



STOR TOMT | GARASJE | DOBBELGARASJE

UDDUVEIEN 63



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lø[…]skog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

UDDU/RISSA

Idyllisk område med gode muligheter for sjøliv, jakt og flotte turdestinasjoner. I Rissa sentrum har man et godt utvalg av servicetilbud, samt skoler og barnehager.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Udduveien 63, 7100 RISSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 124, bnr. 60, i Indre Fosen kommune

Prisantydning: 870.000,-

Omkostninger: 41.740,-

Totalpris: 911.740,-

Kommunale avgifter: 24.061,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1866

Rom/soverom: 4/2

BRA: 244 m²

BRA-i: 136 m²

Garasje/Parkering: Garasje, dobbelgarasje og oppstillingplasser på tomt.

Tomt: 1876 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

32 Planskisser

36 Kjerneinformasjon

42 Egenerklæring

47 Vedlegg

48 Tilstandsrapport

72 Kartutsnitt

75 Energiattest

86 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



UDDU/RISSA

Kommune: *Indre Fosen /* ***Område:*** *UDDU/RISSA*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig beliggenhet på Uddu, med kort vei til fjorden og Rissa sentrum. Her er det gode muligheter for bading, båtliv, jakt og fiske. Området byr også på flotte turdestinasjoner. Nærmeste dagligvarebutikker er Rema1000 og Extra Rissa, som befinner seg innen 5 minutters kjøretur.

Det tar i underkant av 5 minutter med bil til Rissa sentrum som tilbyr et variert servicetilbud. Her finner du kjøpesentrene Kuben, Norheim og Rissa Senteret, med et godt utvalg av kles-, sko-, interiør- og møbelbutikker. I tillegg finner du blant annet Vinmonopolet, Europris, apotek, frisør, bank, bilverksted, tannklinikk og legesenter. På bensinstasjonen YX Rissa finner du også hente- og innleveringssted for posten.

I sentrum finnes det flere spisesteder som Napoli pizza restaurant, Pomodoro Roma, Norheim Café og Go'Tid. I tillegg til



OFFENTLIG TRANSPORT

Uddu		7 min
Linje 350		0.6 km
Trondheim Værnes		2 t 18 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Rissa	21 min
Rema 1000 Rissa	4 min
PostNord	2.1 km

VARER/TJENESTER

Torget	18 min
Apotek 1 Rissa	18 min

SPORT

Langsand stadion		10 min
Fotball		0.9 km
Rissahallen - basishall		5 min
Aktivitetshall, turnhall		2.4 km
SKY Fitness Rissa		7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





takeaway Thai Tid og Fru Nelik Konditori.

Innenfor 5 minutters kjøring har man flere skoler og barnehager. Høgåsmyra barnehage, Fosnaheim naturbarnehage, Trylleføyten musikkbarnehage og Skogly friluftsbarnehage. I tillegg til Åsly skole med elever fra 1-10. trinn, samt Johan Bojer videregående skole i Rissa. Det er enkelt å komme seg til skole og videregående med buss fra Uddu.

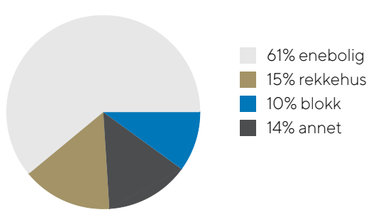
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærmeste bussholdeplass ligger innenfor 7 minutters gange. Bussrute nr. 350 tar deg til blant annet Åsly skole, Rissa skysstasjon, Vanvikan og Trondheim. Fra Rørvik ferjekai tar det ca. 20 minutter med bil. For rutetider og mer informasjon, se https://www.atb.no/

I nærområdet finnes det flere populære turdestinasjoner. Fra boligen kan man gå gjennom marka og videre opp til Høgåsen. En lengre topptur til Blåheia passer for de fleste, med merket sti til toppen venter nydelig utsikt over store deler av Rissa, fjorden og Ørlandet. For flere turforslag i området, se https://ut.no/.

Den friluftsinteresserte kan glede seg over gode jakt- og fiskemuligheter. Flere fjellområder har gode bestander av småvilt, særlig orrfugl og storfugl. Det er også gode muligheter for storvilt- og rådyrjakt, med jaktkort som må søkes om. For fiske finnes det flere gode vann og lakseførende elver, blant annet Skauga og Nordelva. I nærområdet har man Botn som er et populært fiskeområde. Stadsbygd Jeger- og Fiskerforening tilbyr dessuten ulike kurs og aktiviteter.

BOLIGMASSE





Rissa IL er et lokalt idrettslag for både store og små. Her tilbys blant annet håndball i Rissahallen, turn i Basishallen og fotball på Åsly med ny gressbane. For de som ønsker innendørs trening, har man i tillegg treningssenteret Sky Fitness Rissa.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

SKOLER

Åsly skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	5 min 2.7 km
Johan Bojer vgs	20 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	46 min 56.8 km

BARNEHAGER

Trylleløyten musikkbarnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.2 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 2.7 km
Skogly friluftsbarnehage (1-4 år) 19 barn	4 min 3.6 km



Adkomst
Fra Trondheim tar du ferja fra Flakk til Rørvik og følger deretter fylkesvei 717 i ca. 21,5 km. I rundkjøringen ved Circle K Rissa tar du til venstre og passerer bensinstasjonen. Følg veien videre rett frem i ca. 500 meter. Eiendommen ligger på høyre side.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL UDDUVEIEN 63

Vi starter utendørs – Eiendommen "Sandheim" har en tomt på ca. 1,8 mål og består av enebolig over to etasjer, garasje, dobbelgarasje, uthus og stabbur. Det er umiddelbar nærhet til fjorden, kort vei til Rissa sentrum og ca. 20 minutter til ferjekai.

Parkering
Garasje, dobbelgarasje og oppstillingplasser på tomt.

Tomtestørrelse
1 876,00 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over delvis kjeller, resterende konstruksjon mot grunn ukjent. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med skifereternitt og metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Garasje er oppført i én etasje. Gulvet er et Jordgulv. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Garasjeport av tre.

Dobbelgarasje er oppført i én etasje. Gulvet er et jordgulv som delvis er dekket med plater. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med bølgeeternitt.

Stabbur har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Uthus er oppført i én etasje. Gulv mot grunn er et tregulv med ukjent kostruksjon deler av gulvet er et støpt dekke. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein.

Bygningssakskyndig
Joachim Helseth Dalum ved Takst-forum Trøndelag AS (befaringsdato: Tirsdag, 20. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
I egenerklæringsskjema er det opplyst om forekomst av mus/rotter i boligen eller på eiendommen. Det er ukjent om konstruksjonen er åpnet for nærmere undersøkelser, eller om det er utført tiltak mot skadedyr.





ENEBOLIG PÅ 136 KVM
MED SÆRPREG
FRA ELDRE
BYGGETRADISJON.

BYGNINGENES HISTORIE KNYTTER SEG TIL TIDLIGERE SMÅBRUK OG ARBEID MED DAMPSKIPSEKSPEDISJON.

FRA BOLIGENS 2.ETG HAR MAN NYDELIG FJORDUTSIKT MED VAKRE FJELL I BAKKANT.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Zuzanna Muszkiet har gleden av å presentere Udduveien 63! En enebolig med potensial på Uddu i Rissa. Eiendommen har en stor tomt på ca. 1,8 mål og ligger pent til med umiddelbar nærhet til fjorden og flotte turområder. Det tar i underkant av 5 minutter med bil til Rissa sentrum.

Eiendommen «Sandheim» har en historie knyttet til tidligere småbruk og arbeid med dampskipsekspedisjon. Her har du enebolig med særpreg fra eldre byggetradisjon, stabbur, uthus, garasje og dobbelgarasje. Eneboligen på 136 kvm er fordelt over to etasjer og inneholder entré, 2 ganger, 4 stuer, 2 rom benyttet som soverom, kjøkken, bad og kjellerbod. For øvrig er det god oppstillingsplass på tomt.

Velkommen inn!
Entréen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

De fire stuene i 1.etg har et samlet areal på ca. 46 kvm og byr på gode muligheter til å sette sitt eget preg. To av stuene ble i senere tid oppført som tilbygg med store vindusflater som sørger for godt med dagslys, samt flott utsikt mot fjorden. Boligen varmes opp via panelovner og to vedovner. Det er i tillegg installert en varmepumpe som har behov for service.

I senere tid ble det oppført et tilbygg med kjøkken. Kjøkkenet er på 17 kvm og har god takhøyde. Her finnes gode muligheter til å skape det kjøkkenet man måtte ønske.

Boligen har 2 rom benyttet som soverom. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold pga. lav takhøyde. Opprinnelig godkjent bruk er ikke dokumentert.

Areal
Hovedbygg
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

1. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

2. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 kvm

Dobbelgarasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Stabbur
Bruksareal:
1. etasje

4 LYSE STUER

Stuene i 1.etasje har samlet areal på ca. 46 kvm og byr på gode muligheter til å sette sitt eget preg.

BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

2. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 3 kvm

Uthus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Kommentar fra takstmann:
- Kjeller har varierende takhøyde medtatt i arealet.
- Loft har varierende takhøyder, men er i hovedsak medtatt (ikke soverom innerst som er inkludert i ALH).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Gulvareal

Hovedbygg 2.etasje:
- GUA (gulvareal): 51 kvm.
- BRA (målbart areal): 34 kvm.
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 17 kvm.

Stabbur loft:
- GUA (gulvareal): 17 kvm.
- BRA (målbart areal): 12 kvm.
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 5 kvm.

Standard
Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.





Her kommer en oppsummering av tilstandsrapporten:
- TG1: 2 Punkter.
- TG2: 14 Punkter.
- TG3: 7 Punkter.
- TGIU: 1 Punkt.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG3:
- Grunnmur og fundament: Det registreres skjevheter og sprekker i grunnmuren på den opprinnelige boligen og muren er stedvis mangelfull på baksiden. Grunnmuren på tilbygg med kjøkken har riss, hvor det er ukjent om disse er gjennomgående. Grunnmur og fundamentering på tilbygg med stue er ukjent. Det anmerkes store skjevheter i konstruksjonene som kan tyde på svikt i fundamenteringen.

- Yttervegg og fasade: Påvist gjennomgående skader i veggkonstruksjonen i tilbygg ved stuen. Stedvise råteskader i bunnstokken, samt stedvis råte og oppsprukket kledning på øvrige deler av bygget. Kledningen går stedvis helt ned til bakken, med liten avstand til terreng og varig fuktbelastning. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, samt muggsopp/soppvekst og slitasje i overflatebehandlingen.

- Vinduer og dører: Boligen har en kombinasjon av vinduer med 2-lagsglass og koblet glass av ukjent alder, hvor et fåtall er merket 2019. Det registreres lokale fuktmerker, slitte pakninger med sprekker og rust på utvendige beslag og hengsler. I tillegg til fuktskade rundt et takvindu som vurderes å være ufagmessig montert og uegnet til formålet.

- Takkonstruksjon og loft (tilbygg stue): Det er uvisst om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, og konstruksjonen vurderes å ha økt skaderisiko som følge av avvik fra utførelsen. Påvist fuktskade i himling med nedbryting av materialer og tegn til lekkasje, med skader rundt takvindu.

- Renner og nedløp: Stedvis større skader og deformasjoner i renner, nedløp og innfesting, samt rust i overflater og mangelfulle nedløp. Taknedløpssystemet vurderes dermed ikke å ha tilfredsstillende funksjon.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: Store nedbøyninger og skjevheter i gulvet som kan skyldes svikt i konstruksjonen, samt vesentlige svekkelser eller deformasjoner i bærekonstruksjonen.

- Våtrom: Av eldre dato, antas oppført på 1970-tallet. Buler i nedre del av våtromsplatene, samt åpninger i gulvskjøter og sprekker i gulvbelegget som gjør gulvet utett. Sluk ble ikke kontrollert pga. risiko for skade i badekar. Rommet har oversteget forventet levetid, og tettesjiktet er utdatert med påviste utettheter. Hulltaking ble ikke gjennomført pga. påviste avvik i våtsoner.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG2:
- Fuktsikring og drenering: Drenering har ukjent type og alder og vurderes følgelig som fra byggeår. Det er ikke registrert grunnmursplast og fuktsøk i kjeller viser høye fuktutslag. Skjevheter og svikt i 1.etg tyder på fuktpåvirkning fra undersiden.

- Rom under terreng: Registrert fuktskjoler på overflaten og forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen, med fare for vannsamling mot grunnmur.

- Takkonstruksjon og loft: Synlige svekkelser i bærekonstruksjonen i form av nedbøyning/skjevheter som også kan observeres utvendig fra bakken, redusert lufting av takkonstruksjonen samt fuktpåvirkning og fuktmerker i området rundt pipen med ukjent årsak. Takkonstruksjon over tilbygg med kjøkken er lukket og ikke undersøkt utover innvendige himlingsflater.

- Taktekking: Begrenset vurdering pga. kun kontrollert fra bakken. Taket på hoveddelen er tekket med eternittplater som har nådd høy alder. På tilbygget over stuen er taket tekket med metallplater, men takets fall vurderes som for lite for valgt tekkemateriale. Det er registrert mosegroing og begroing på takflatene samt sprekker og aldringsslitasje i tekkingen.

- Skorstein over tak: Kun vurdert fra bakken pga. mangelfull adkomst/stige. Det registreres skader og forvitring i puss/fuger.

- Kjøkken (overflater og innredning): Fuktmerker i benkeskap. Kontrollen var begrenset pga. lagrede gjenstander.

- Innvendig trapp: Knirk i konstruksjonen.

- Avløpsrør: Ukjent alder og det foreligger risiko knyttet til framtidig funksjon.

- Vannledninger: Stoppekranen er treg og vanskelig å betjene. Rørenes alder er ukjent og det foreligger risiko knyttet til framtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder: Installert i 1979 og nådd en alder på godt over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Rust på overflater og berederen er ikke lekkasjesikret. Videre mangler sikkerhetsventilen avrenning til avløp.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Betydelige spor etter gnagere. Omfanget og evt. pågående aktivitet er ikke kjent.

- Oljetank: Observert dagtank innvendig, noe som kan tyde på at det finnes utvendig nedgravd tank på eiendommen. Det er ukjent om en slik tank finnes. Dersom det foreligger en nedgravd tank, kan dette medføre kostnader til sanering eller fjerning.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TGIU:
- Krypkjeller: Ukjent konstruksjon med manglende adkomst.

Tilleggsbygningene er ikke tilstandsvurdert, utover at det er gitt en enkel bygningsbeskrivelse av de enkelte bygningene.

TILBYGG I SENERE TID

To av stuene ble i senere tid oppført som tilbygg med store vindusflater som sørger for godt med dagslys.

Det gjøres likevel oppmerksom på at bygningene har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider med tilhørende kostnader, dersom bygningene skal bringes opp til en standard og funksjonalitet som normalt forventes i dag.

Oppvarming
- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedovn.

Det er observert dagtank innvendig, noe som kan tyde på at det finnes en utvendig nedgravd oljetank på eiendommen. Det er imidlertid ikke avklart om en slik tank foreligger.

Fra 01.01.2020 er det ulovlig å fyre med fossilt brensel. Nedgravde tanker for slikt brensel vil følgelig måtte fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for eventuelle kostnader og nødvendige tiltak knyttet til dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
Ifølge matrikkelen ble våningshuset tilbygd i 1972/1976 med kjøkken på nordsiden og stue på vestsiden. Dobbelgarasjen opplyses å være oppført etter 1970.

I SENERE TID BLE DET OPPFØRT ET TILBYGG MED KJØKKEN. KJØKKENET ER PÅ 17 KVM OG HAR GOD TAKHØYDE.

ROM I 2.ETASJE

Boligen har 2 rom benyttet som soverom. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold pga. lav takhøyde. Opprinnelig godkjent bruk er ikke dokumentert. Det er også et tredje rom, hvor takhøyden ifølge takstmann er under 2 meter.







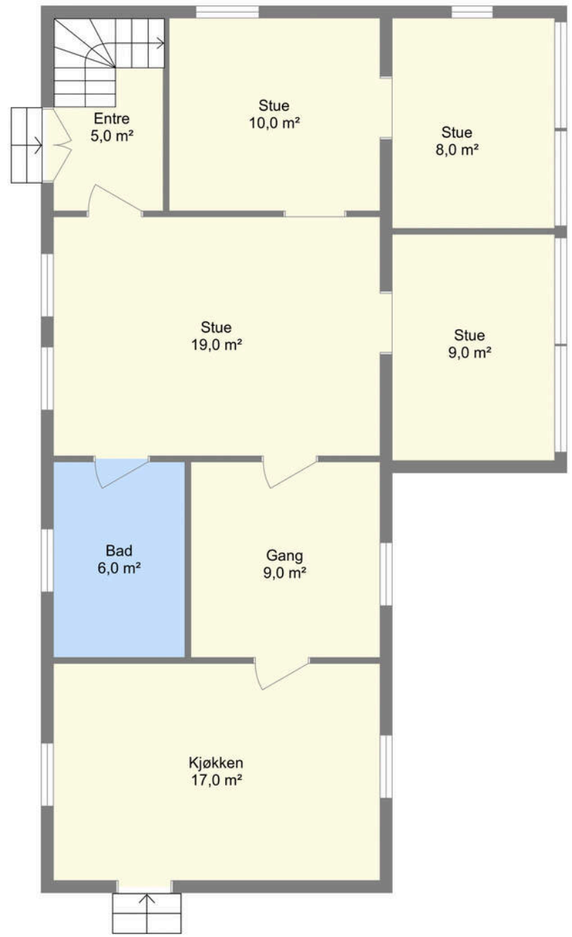
BAD PÅ 6 KVM MED
OPPGRADERINGSBEHOV.

PLANSKISSER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Udduveien 92

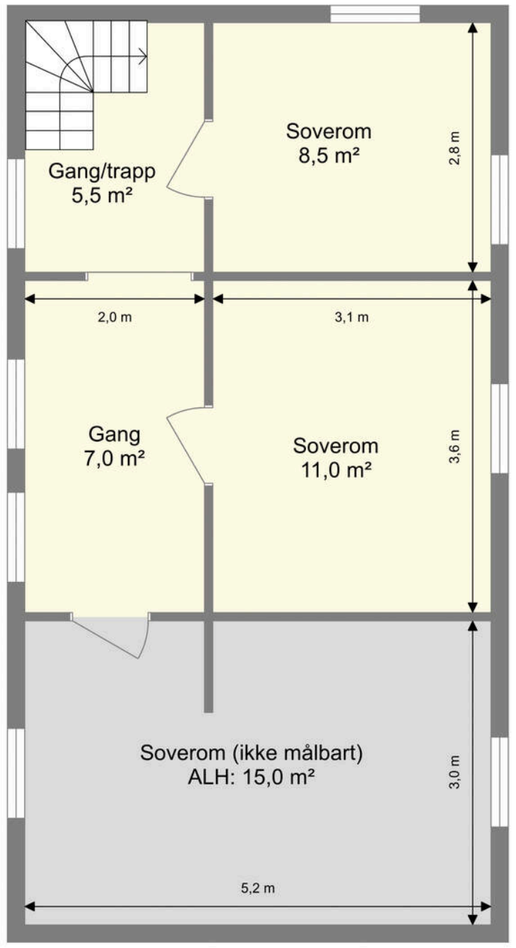
1. Etasje



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

Udduveien 92

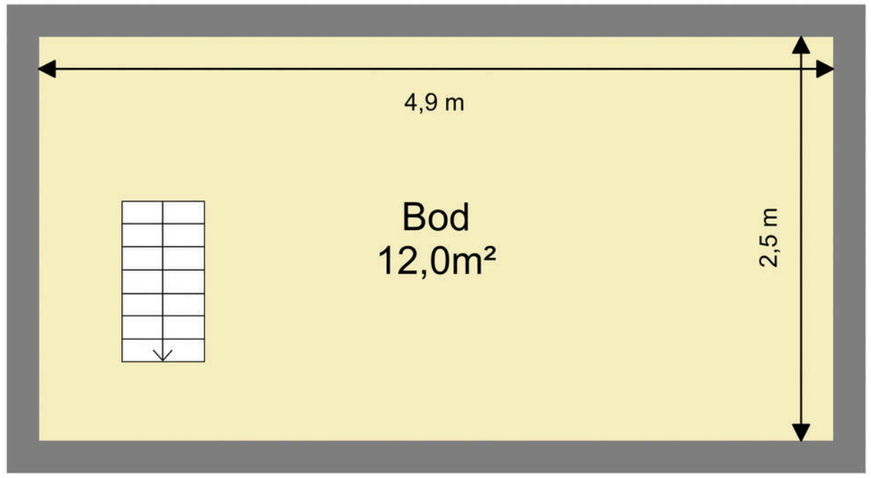
2. Etasje



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

Udduveien 92

Kjeller



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 876,00 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
515.491,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.061.965,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 12 692,- pr. år. Det er 4 terminer i året. Beløpet fordeler seg slik:
- Avløp: kr. 6 692,-.
- Branntilsyn, feiing: kr. 630,-
- Eiendomsskatt: kr. 5 370,-.

I tillegg kommer gebyrer fra eksterne leverandører:
- Rissa Vannverk, vann: kr. 5.065,- pr. år. Faktureres én gang i året, i mai/juni.
- Fosen Renovasjon IKS, renovasjon: kr. 4 625,- pr. år. Det er 4 terminer i året.
- Fosen Renovasjon IKS, slam: kr. 1 679,- pr. år. Det er 4 terminer i året.

De samlede årlige kostnadene for kommunale avgifter og øvrige gebyrer utgjør kr. 24 061,-. Beløpene tar utgangspunkt i gebyrer og avgifter for 2026. Det tas forbehold om eventuelle endringer i satser og avgifter.

Kommunale avgifter
24.061,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på faste løpende kostnader som strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjonsgebyr, slamgebyr, vanngebyr og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er avvik på krav til takhøyde. Loft (boligens 2.etasje) og kjeller har takhøyde som er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold. Dette gjelder bl.a. 2 rom benyttet som soverom. Det er også et tredje rom, hvor takhøyden ifølge takstmann er under 2 meter. Lav takhøyde kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Det foreligger ingen originale plantegninger i kommunens byggesaksarkiv som dokumenterer rommenes godkjente bruk.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden.

Videre gjøres det oppmerksom på at det er avvik på krav til rekkverk. Rekkverket har en høyde på under 90 kvm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere, samt manglende eller utilstrekkelig brannslukningsapparat. Kjøper overtar ansvaret for innkjøp av nytt apparat og røykvarslere for egen regning.

Boligen har ikke montert snøfanger på takflater, noe som gir økt risiko for ukontrollert ras av snø og is. Videre er det ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn, noe som kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det står et tre nært og delvis inntil boligens yttervegg, noe som har medført skader på takrenne og takutstikk. Skadeomfanget er ukjent, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmepumpen er defekt men avgir fortsatt noe varme. Det er imidlertid registrert unormal støy under drift.

Ifølge Matrikkelen er våningshuset, stabburet og uthuset tidfestet til perioden 1850–1874. Byggeåret er ikke nærmere dokumentert, men kommunen har opplyst at disse er oppført omkring 1866. De tre bygningene er SEFRAK-registrert. Ytterligere informasjon fremgår av punktet «Verneklasse/SEFRAK» i prospektet.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensen er mindre nøyaktig, med et mulig avvik på opptil ca. 2 meter. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av stabburet er beliggende på gnr. 124 bnr. 16, tilhørende Udduveien 46. Det er ikke avklart om det foreligger noen avtale eller rettighet knyttet til plasseringen. Kjøper overtar risikoen for forholdet, herunder et eventuelt krav om flytting.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Boligen har ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for skorstein, datert 10.10.2017.

Boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft i 1965. På oppføringstidspunktet var det i mange kommuner ikke krav om alminnelig søknadsplikt, og eldre byggesaksarkiver kan være mangelfulle. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest på boliger fra denne tiden.

Bygg oppført lovlig før 1998 kan brukes lovlig uten ferdigattest, og det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak utført før 1. januar 1998. At en eldre bolig uten ferdigattest kan brukes lovlig fritar ikke for søknadsplikt på senere utførte ombygginger/endringer. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til manglende godkjenninger.

Det foreligger ikke originale, godkjente byggetegninger for eiendommen i kommunens byggesaksarkiv. Dagens bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent byggesak. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til hva som evt. er godkjent av planløsning, rominndeling og bruk. Eventuelle undersøkelser, innhenting av dokumentasjon eller søknader overfor kommunen må påregnes å være kjøpers ansvar og risiko.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Bestemmelse om vannledning
Datert 10.02.1959 med dagboknr. 100230
Det er gitt tillatelse til å legge vannledning gjennom riksveg 680 under bindende vilkår. Arbeidet utføres etter vegvesenets anvisninger og at trafikken ikke unødig forulempes, veien settes i forsvarlig stand etter utført arbeid, eier/bruker er ansvarlig for skader påført vegområdet eller tredjemann, samt nødvendige endringer eller evt. fjerning gjøres på egen kostnad dersom vegvesenet finner det nødvendig. Vilkårene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av eiendommen.

- Bestemmelse om bebyggelse
Datert 16.08.1977 med dagboknr. 104012
Det er gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand og tillatelse til oppføring av tilbygg til bolighus under bindende vilkår. Eier og senere eiere fraskriver seg krav på erstatning for ulemper eller skader som følge av vegvedlikehold, utbedringsarbeider eller vegtrafikken. Bygningen skal oppføres i samsvar med godkjente planer, ikke benyttes til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen og nødvendige forhold knyttet til avkjørsel, ledninger og parkering skal være avklart. Eieren må rette seg etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

- Bestemmelse om bebyggelse
Datert 29.11.1977 med dagboknr. 106021
Det er gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand og tillatelse til plassering av garasje under bindende vilkår for eier og senere eiere. Vilkårene er tilsvarende som for tilbygg til bolighus overfor.

- Bestemmelse om bebyggelse
Datert 31.08.1987 med dagboknr. 104914
Det er gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand og tillatelse til å plassere tilbygg til bolig under bindende vilkår for eier og senere eiere. Vilkårene er tilsvarende som for tilbygg til bolighus overfor.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 hvor området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Den er videre regulert av r245 «gang- og sykkelveg Rissa sentrum – Skauga Bru» med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene omhandler blant annet avkjørselsforhold, terrenginngrep, geotekniske forhold, offentlige trafikkområder og frisiktsoner.

Det foreligger byggetiltak i nærområdet. Kommunen har gitt byggetillatelse til oppføring av garasje på gnr. 124 bnr. 352, som ligger sørvest for eiendommen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning, samt offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Siste tilsyn utført av brann- og redningstjenesten ble utført 29.11.2024. Siste feiing ble utført 13.10.2021.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger et avvik på eiendommen datert 09.06.2021 med følgende merknad "takstige ikke sikret" til pipe nr. -1411. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Verneklasse/SEFRAK
Våningshus (eneboligen), uthus og stabbur er SEFRAK-registrert og markert med «K» i vedlagt kart i prospektet. Registreringen innebærer at bygningene er vurdert å ha kulturhistorisk verdi. Bygningenes historie knytter seg til tidligere småbruk og arbeid med dampskipsekspedisjon. SEFRAK-registrering er ikke en fredning, men ved tiltak som vesentlig endring, flytting eller riving, er det krav om særskilt vurdering fra kommunen.

Megler har vært i kontakt med kommunen, som opplyser at det ved vurdering av nye tiltak generelt vil kommunen legge vekt på at bygningenes opprinnelige uttrykk og kulturhistoriske kvaliteter ivaretas på best mulig måte.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
870 000,00 (Prisantydning)

————————————————
870 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
21 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
22 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
41 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
892 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
911 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

Det kan foreligge mangelfullt nøkkelsett til boligen, kjøper oppfordres til å skifte lås for egen regning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Marianne Schick dødsbo v/ bostyrer Advokat Roy Hedly Karlsen

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, spørring i grunnboken kr. 250,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, E-signering kr. 500,-, visning pr. stk. kr. 3 950,- overtagelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9 167,-. Utleggene omfatter boligfotograf, kommunale opplysninger, innhenting av tinglyste erklæringer og tinglysning sikringsobligasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien. Det samme gjelder kommunale opplysninger og løfting.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 16.11.2027

Udduveien 63, 7100 RISSA (dødsbo)

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Trondheim	Enebolig	1300260457

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Roy Hedly Karlsen (fullmektig)	09.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Vet ikke

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Vet ikke
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Vet ikke

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Vet ikke
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Vet ikke
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Vet ikke
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Vet ikke

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Vet ikke
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Vet ikke

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Vet ikke
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Vet ikke

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Vet ikke
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Vet ikke
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Vet ikke

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Vet ikke
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Vet ikke

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Vet ikke
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Vet ikke
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Vet ikke
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Vet ikke
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Vet ikke

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Roy Hedly Karlsen	2026-11-16

Identification

bankID Roy Hedly Karlsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Udduveien 63
7100 RISSA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1850
Hovedbygg BRA:	136 m^2
Hovedbygg BRA-i:	136 m^2
Sum alle bygg BRA:	244 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	136 m^2
Rapportdato:	24.10.2026 (Gyldig til 24.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	14	7	1

Supertakst
GNR: 124 BNR: 60

Joachim Helseth Dalum
Takst-forum Trøndelag AS

jd@tft.no
95842952

Udduveien 63
7100 Rissa

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales og gjennomført en el-kontroll av godkjent elektrovirksomhetsforetak som kan vurdere eventuelle behov for tiltak på anlegget. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre kostnader i ettertid.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- -Skjevheter (TG 2)
Yttervegg og fasade	- muggsopp/soppvekst på fasaden (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - råteskader i veggkonstruksjonen (TG 3) - stedvis råteskader i kledning (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - liten avstand til bakken. (TG 2)
Vinduer og dører	- lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling) (TG 2) - -Slitte pakninger med sprekker (TG 2) - - Rust på utvendige beslag/hengsler (TG 2) - -Fuktskade rundt takvindu (TG 3)
Takkonstruksjon og loft: Tilbygg (stue)	- synlige skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging) (TG 2) - usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2) - fuktskade i himling, med nedbrytning av materialer og/eller tegn til lekkasje (TG 3)
Renner og nedløp	- store skader eller deformasjoner i renner, nedløp / innfesting (TG 3)
Etasjeskille og gulv på grunn	- store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen (TG 3) - vesentlige svekkelser eller deformasjoner i bærekonstruksjonen (TG 3)
Våtrom	- utett (TG 3) - oversteget teknisk levetid (TG 3) - utdaterte tettesjikt med økt risiko for lekkasjer (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2) - -Symptom på nedsatt funksjon/svikt. (TG 2) - ukjent type/utførelse med risiko for kort gjenværende brukstid. (TG 2)
Rom under terreng	- fuktskjolder på overflate (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)

Takkonstruksjon og loft	- synlige svekkelser i bærekonstruksjonen (riss, sprekker, komprimering eller nedbøyning på sperrer/bjelker) (TG 2) - redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - fuktpåvirkning i konstruksjonen med ukjent årsak (TG 2)
Taktekking	- takets helling/fall er ikke tilstrekkelig for valgt tekkemateriale (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - sprekker og aldringsslitasje i tekkingen (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Skorstein over tak	- skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- - Fuktmerker i benkeskap (TG 2)
Innvendig trapp	- knirk i større deler av trappen (TG 2)
Avløpsrør	- ukjent alder og usikker framtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge) (TG 2) - ukjent alder og usikker framtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2) - sikkerhetsventil mangler avrenning til avløp (TG 2) - rust på overflater/symptom på lekkasjer (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- registrert spor etter gnagere (TG 2)
Oljetank	- ukjnet om det finnes nedgravd oljetank (TG 2)
Ventilasjon	- naturlig ventilering gir begrenset funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Krypkjeller	- Ukjent konstruksjon med manglende adkomst.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **20.10.2026**

Rapportdato: **24.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Schick (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Representert ved nøkkel administrert av megler.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er ikke framlagt egenerklæring for oppdraget.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joachim Helseth Dalum**

Telefon: **95842952**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **jd@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

Boligen selges i forbindelse med tidligere eiers bortgang. Boligen har ikke vært bebodd av selger og det foreligger begrenset informasjon om boligen.

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

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Det gjøres oppmerksom på at registreringen kan ha betydning for fremtidige vedlikeholds-, ombyggings- og oppgraderingsarbeider, da det kan foreligge vernehensyn og begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres. Det anbefales derfor å kontakte kommunen for å få avklart eventuelle begrensninger og føringer dette kan medføre for fremtidige arbeider og tiltak på eiendommen.

Rapporten tar utgangspunkt i boligens tilstand på befaringsdagen og de forhold som lot seg registrere innenfor rammene av gjennomført tilstandsvurdering.
Boligen har et betydelig vedlikeholdsetterslep og vurderes å ha behov for omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Ved gjennomføring av slike arbeider må det påregnes at det kan avdekkes ytterligere skader og avvik som ikke lot seg påvise under befaringen, og som kan medføre behov for tiltak utover det som fremkommer av rapporten. Det må videre påregnes betydelige kostnader for å bringe boligen opp til en standard og funksjonalitet som normalt forventes av en bolig i dag.
Det er angitt kostnadsanslag for utbedring av samtlige bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Anslagene er forsiktige og basert på bygningsdelenes standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Kostnadsanslagene er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere.
Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere avvik og behov for tiltak som ikke fremkommer av rapporten, og som kan medføre økte kostnader. Endelige utbedringskostnader vil blant annet avhenge av det faktiske skadeomfanget, nødvendige tiltak, valg av standard og gjeldende markedspriser på materialer og håndverkertjenester.
Med bakgrunn i boligens samlede tilstand, vedlikeholdsetterslep og usikkerheten knyttet til omfanget av nødvendige utbedringer, anbefales interessenter å gjennomgå boligen sammen med en kvalifisert håndverker. Formålet er å få en nærmere vurdering av kostnadene før en eventuell kjøpsavtale inngås.

Informasjon om boligen

Adresse: **Udduveien 63, 7100 Rissa**

Kommunenr: **5054**	Gårdsnr: **124**	Bruksnr: **60**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1850** - Byggeåret er ukjent, men i følge Matrikkelen er våningshuset tidfestet til 1850-1874. Dette er ikke bekrefetet og det forligger følgelig en usikkerhet knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over delvis kjeller, resterende konstruksjon mot grunn ukjent. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med skifereternitt og metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1972/1976	I følge matrikkelen ble tilbyggene oppført i dette tidsrommet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	136	136	0	0	0
Garasje	14	0	14	0	0
Dobbelgarasje	28	0	28	0	0
Stabbur	29	0	29	0	3
Uthus	37	0	37	0	0
Totalt m²	**244**	**136**	**108**	**0**	**3**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**12**	**12** Bod	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**90**	**90** Entre, 4 stuer, gang, bad, kjøkken	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**34**	**34** Gangareal, 2 soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**136**	**136**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	34	17
Totalt m²	**51**	**34**	**17**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Bygning: Dobbelgarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**28**	**0** 0	**28** Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**17**	**0**	**17** Stabbur	**0**	**3**
Loft	**12**	**0** 0	**12** Stabbur	**0**	**0**
Totalt m²	**29**	**0**	**29**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	17	12	5
Totalt m²	**17**	**12**	**5**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**37**	**0** 0	**37** Uthus	**0**	**0**
Totalt m²	**37**	**0**	**37**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjeller har varierende takhøyde med er medtatt i arealet.
Loft har varierende takhøyder, men er i hovedsak medtatt (ikke soverom innerst som er inkludert i ALH)

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? **Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt tegninger fra kommunenes arkiver og dagans plansløsning er følgelig ikke vurdert opp i mot disse. Dette innebærer at det kan foreligge tiltak som ikke er godkjent av bygningsmyndighetene.

For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? **Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ikke kontrollert**

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk.
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Ja**

Loft og kjeller har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? **Ja**

Rekkverket har en høyde på under 90 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Ja**

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det er også manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange).

Manglende eller feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Er det krav til snøfanger? **Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-3

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje, Ringmur**

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har ringmur av stablet gråstein, men øvrig oppbygging av konstruksjonen er ukjent. Tilbygg med kjøkken har ukjent grunnmur med pussede overflater.

Registrerte avvik

- -Skjevheter

Oppsummering — **TG-3**

Boligens opprinnelige del har ringmur av stablet gråstein, mens øvrig oppbygging av konstruksjonen er ukjent. Det registreres skjevheter og sprekker i grunnmuren på den opprinnelige boligen, og muren er stedvis mangelfull på baksiden. Kontrollen har vært sterkt begrenset grunnet utvendig beplantning samt at konstruksjonen er skjult under terreng og bak kledning.

Grunnmuren på tilbygg med kjøkken er pusset og har riss hvor det er ukjent om disse er gjennomgående, Noe som bør undersøkes nærmere.

Grunnmur og fundamentering på tilbygg med stue er ukjent.
Det anmerkes store skjevheter i øvrige konstruksjoner som kan tyde på svikt i fundamenteringen.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i de overnevnte forhold med behov for avklaring. Forholdene bør undersøkes nærmere, og det må påregnes behov for utbedring, uten tiltak er det risiko for ytterligere setninger og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Prisetimatet gjelder ytterligere undersøkelser og tar ikke høyde for kostander knyttet til utbedring i etterkant av disse da det ikke vil være mulig og anslå før det totale omfanget og utbedring metode er kjent.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng, Annet**

Ukjnet

Beskrivelse

-Konstruksjon under opprinnelig bolig er ukjent, mulig krypkjeller.
-Det er etablert kjeller under tilbygg med kjøkken.

Registrerte avvik

- Målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader
- -Symptom på nedsatt funksjon/svikt.
- Ukjent type/utførelse med risiko for kort gjenværende brukstid.

Oppsummering — **TG-2**

Konstruksjonen mot grunn er delvis ukjent, med mulig krypkjeller under opprinnelig bolig og etablert kjeller under tilbygget. Dreneringen har ukjent type og alder, og vurderes følgelig som fra byggeår, en periode hvor drenering ikke ble utført slik som i dag. Det er ikke registrert grunnmursplast, og fuktsøk i kjeller viser høye fuktutslag. Skjevheter og svikt i gulv i 1. etasje tyder på fuktpåvirkning fra undersiden. Tilstandsgrad 2 er satt fordi det er målt stedvis høyt fuktnivå i kjeller og registrert symptom på nedsatt funksjon, selv om svikt ikke er bekreftet. Dersom forholdene ikke utbedres, er det påregnelig med videre fuktskader, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres, med sannsynlig behov for ny drenering. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre vesentlige kostander.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Vegger er av pusset mur og hulltaking er følgelig ikke mulig.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Fuktskjolder på overflate
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Oppsummering — **TG-2**

Rom under terreng er en grovkjeller med grunnmur i gråstein og vegger av pusset mur. Det er ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen ikke muliggjør dette, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjente. Ved befaringen ble det registrert fuktskjolder på overflaten og forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Påvist fukt kan skyldes forhold knyttet til drenering eller kapillært opptrekk fra grunnen som følge av manglende kapillærbrytende sjikt på utsiden, noe som er vanlig i eldre boliger. Tilstanden vurderes til tilstandsgrad 2, og dersom forholdene ikke følges opp, kan vedvarende fukt medføre risiko for muggvekst og på sikt svekkelse av tilstøtende trekonstruksjoner.

6.5 Terrengforhold — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrengforholdene er vanskelig å inspisere på grunn av tett vegetasjon på eiendommen. Det er registrert at terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra boligen, med fare for vannansamling mot grunnmur. Forholdet kan være en medvirkende årsak til registrerte avvik beskrevet under «rom under terreng», «drenering» og «krypkjeller». Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende mulighet for tilstrekkelig inspeksjon samt risiko knyttet til de registrerte terrengforholdene. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at overflatevann trekker inn mot konstruksjonen og bidrar til fukt- og setningsskader. Terrenget bør undersøkes nærmere og tilordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

6.6 Krypkjeller — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Konstruksjonen under den opprinnelige delen av boligen er ukjent, men det kan ikke utelukkes at det foreligger et kryperom. Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon med små marginer før fuktrelaterte skader kan oppstå, og forholdet anbefales derfor undersøkt nærmere.

Det er registrert skjevheter og svikt i overliggende gulvkonstruksjoner. Disse forholdene kan ha direkte sammenheng med eventuell fuktproblematikk i et underliggende kryperom. På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes det som påregnelig at det kan foreligge skjulte skader i konstruksjonen. Årsak og eventuelt skadeomfang kan imidlertid ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TG-IU) er gitt som følge av at konstruksjonens oppbygning og tilstand er ukjent, og at det er behov for ytterligere undersøkelser for å avklare eventuelle skader og deres omfang.

Det gjøres oppmerksom på at det vil være påregnelig med kostander knyttet en eventuell utbedring, men det er ikke mulig og si noe om omfanget av disse før en har åpnet og kontrollert.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-3

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjnet**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjnet**

Beskrivelse

Det er synlig at det er foretatt endringer etter byggeåret, men omfanget av arbeidene og når dette ble utført er ikke kjent.

Registrerte avvik

- Muggsopp/soppvekst på fasaden
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Råteskader i veggkonstruksjonen
- Stedvis råteskader i kledning
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Liten avstand til bakken.

Oppsummering **TG-3**

Bygningen er oppført med stående trekledning, og det er registrert endringer etter byggeår, men omfang og tidspunkt er ukjent. Det er påvist gjennomgående skader i veggkonstruksjonen i tilbygg ved stuen. Videre er det registrert stedvise råteskader i bunnstokken samt stedvis råte og oppsprukket kledning på ævrige deler av bygget.
Kledningen går stedvis helt ned til bakken, med liten avstand til terreng og varig fuktbelastning, og det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen samt muggsopp/soppvekst og slitasje i overflatebehandlingen. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 3 på grunn av påviste råteskader. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av konstruksjonen, og det må antas skjulte skader i veggkonstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke det fulle omfanget før utbedring.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Estimatet over gjelder utskiftning av påviste råteskader, men det gjøres oppmerksom på at det vil være påregnelig at kostander kan øke

6.8 Vinduer og dører — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Vinduer er i hovedsak skiftet etter byggeåret, men det er ukjent når.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjnet**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lagsglass har i hovedsak ukjent alder, men et fåtall er merket med 2019. Vinduer med koblet glass har ukjent alder.

Registrerte avvik

- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)
- -Slitte pakninger med sprekker
- - Rust på utvendige beslag/hengsler
- -Fuktskade rundt takvindu

Oppsummering TG-3

Boligen har en kombinasjon av vinduer med 2-lagsglass og koblet glass av ukjent alder, hvor et fåtall er merket 2019. Vinduene er i hovedsak skiftet etter byggeåret, men tidspunkt og utførende er ukjent. Det er registrert lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning, slitte pakninger med sprekker og rust på utvendige beslag og hengsler, i tillegg til fuktskade rundt et takvindu som vurderes og være ufagmessig montert og uegnet til formålet. Fuktskaden ved takvinduet gir tilstandsgrad 3, og det er risiko for skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Vinduet framstår med tekket tak på oversiden og det ble ikke målt fukt i området på befaringsdagen, men forholdet bør allikevel utbedres snarlig slik at en får fullstendig oversikt over omfanget av de påviste skader. Øvrige avvik vurderes som normal slitasje som bør utbedres ved vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet inntil utskiftninger (som er påregnelige) foreligger.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Gjelder tiltak rundt det nevnte takvinduet.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet), Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjnet**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjnet**

Beskrivelse

Kaldloftet er blåseisolert etter byggåret, men det er ukjent når og av hvem.

Registrerte avvik

- Synlige svekkelser i bærekonstruksjonen (riss, sprekker, komprimering eller nedbøyning på sperrer/bjelker)
- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Fuktpåvirkning i konstruksjonen med ukjent årsak

Oppsummering TG-2

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt, uinnredet loft samt partier med lukket skråtak uten loft. Loftet er blåseisolert etter byggeåret, men tidspunkt og utførende er ukjent. Det er registrert synlige svekkelser i bærekonstruksjonen i form av nedbøyning/skjevheter som også kan observeres utvendig fra bakken, redusert lufting av takkonstruksjonen samt fuktpåvirkning og fuktmerker i området rundt pipen med ukjent årsak. Inspeksjonen er begrenset og foretatt fra lukeåpning, og deler av konstruksjonen har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Dersom avvikene ikke utbedres, kan fuktpåvirkning og mangelfull lufting føre til videre svekkelse og råteskader i bærekonstruksjonen over tid. Forholdene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare fullstendig tilstand, årsak og nødvendige tiltak. Tllsandsgrad 2 med bakgrunn i at konstruksjonen har fungert fram til i dag. Allikevel bør det gjennomføres undersøkelser som kan bekreftet den fullstendige tilstanden og årsaken til de påviste avvik slik at en kan vurdere de riktige tiltakene for framtiden. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre kostbare utbedringer.

Takkonstruksjon over tilbygg med kjøkken er lukket og ikke undersøkt utover innvendige himlingsflater. Dette medfører en risko for skjulte skader som ikke lot seg påvise. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes deretter.

6.10 Takkonstruksjon og loft: Tilbygg (stue) — TG-3

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Lukket skråhimling med ukjnet oppbygging

Registrerte avvik

- Synlige skjevheter i konstruksjonen
- Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging)
- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt
- Fuktskade i himling, med nedbrytning av materialer og/eller tegn til lekkasje

Oppsummering TG-3

Takkonstruksjonen er en lukket skråhimling med ukjent oppbygging, og det er uvisst om lufting av konstruksjonen er ivaretatt. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, og konstruksjonen vurderes å ha økt skaderisiko som følge av avvik fra faglig god utførelse/oppbygging. Det er påvist fuktskade i himling med nedbrytning av materialer og tegn til lekkasje, med skader registrert rundt takvindu. Samlet gir dette tilstandsgrad 3. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke omfang og årsak, og det må påregnes kostnader til utbedring. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og ytterligere nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Gjelder ytterligere undersøkelser

6.11 Taktekking — TG-2

Type tekking	**Eternittplater, Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Takets helling/fall er ikke tilstrekkelig for valgt tekkemateriale
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Sprekker og aldringsslitasje i tekkingen
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Taktekkingen er kun kontrollert fra bakken, noe som gir begrenset grunnlag for vurdering. Taket på hovedhuset er tekket med eternittplater som har nådd en høy alder, og tettheten kan ikke garanteres, slik at fremtidig funksjon er usikker. På tilbygget over stuen er taket tekket med metallplater, men takets fall vurderes som for lite for valgt tekkemateriale. Det er registrert mosegroing og begroing på takflatene samt sprekker og aldringsslitasje i tekkingen. Samlet sett innebærer tilstanden økt risiko for fremtidige fukt- og lekkasjeskader dersom forholdene ikke utbedres, og det anbefales utskifting av tekkingen samt nærmere kontroll av taket. Tllstandgrad 2 er satt da det ikke ble påvist aktive lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at dette allikevel ikke kan utelukkes.

6.12 Renner og nedløp TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Store skader eller deformasjoner i renner, nedløp / innfesting

Oppsummering TG-3

Det er registrert stedvis større skader og deformasjoner i renner, nedløp og innfesting, samt rust i overflater og mangelfulle nedløp. Taknedløpssystemet vurderes dermed ikke å ha tilfredsstillende funksjon. Avvikene medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner, med fare for følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Utskifting av renner og nedløp anbefales.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.13 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger

Oppsummering TG-2

Skorsteinen over tak er kun vurdert fra bakken, da nærmere kontroll ikke lot seg gjennomføre grunnet mangelfull adkomst/takstige. Ved denne begrensede besiktigelsen registreres skader og forvitring i puss/fuger. Slike skader kan over tid gi fukt- og frostsprengning som svekker skorsteinen ytterligere. Tilstanden tilsier at det bør foretas en nærmere kontroll fra tak, og at puss/fuger utbedres ved behov.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Begrenset kontroll utvendig pga mangelfull takstige	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering TG-1

Boligen har en teglsteinspipe. Det foreligger tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Det ble foretatt en begrenset kontroll utvendig på grunn av mangelfull takstige. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- - Fuktmerker i benkeskap

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet fremstår uten alle forventede funksjoner etter dagens krav til funksjonalitet. Det ble registrert fuktmerker i benkeskap, noe som tilsier at det tidligere har vært tilførsel av fukt i innredningen. Det presiseres at kontrollen var begrenset som følge av lagrede gjenstander. Fuktmerker bør følges opp for å avklare om det foreligger en aktiv lekkasje, da vedvarende fukt kan medføre skade på innredning og tilgrensende konstruksjoner.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.16 Innvendig trapp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Knirk i større deler av trappen

Oppsummering **TG-2**

Boligens innvendige trapp har knirk i konstruksjonen. Knirk skyldes normalt bevegelse mellom trinn og vanger og innebærer i hovedsak en bruksmessig ulempe, uten at det nødvendigvis påvirker trappens bæreevne. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Forholdet trekker ned tilstandsgraden, og utbedring vil kreve demontering og refesting av løse deler i trappen.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Trebjelkelag

Registrerte avvik

- Store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen
- Vesentlige svekkelser eller deformasjoner i bærekonstruksjonen

Oppsummering **TG-3**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er registrert store nedbøyninger og skjevheter i gulvet som kan skyldes svikt i konstruksjonen, samt vesentlige svekkelser eller deformasjoner i bærekonstruksjonen. Slike forhold gir tilstandsgrad 3. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere setninger og redusert bæreevne i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast

Registrerte avvik

- Ukjent alder og usikker framtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Synlige avløpsrør er utført i plast. Rørenes alder er ukjent, og det foreligger usikkerhet knyttet til framtidig funksjon. På grunn av alder og usikkerhet gis tilstandsgrad 2. Det er risiko for at avløpsrør kan få redusert funksjon eller lekkasjer, og utskifting må påregnes på sikt.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge)
- Ukjent alder og usikker framtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber, og hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Stoppekranen er imidlertid treg og vanskelig å betjene. Rørenes alder er ukjent, og det er usikkert om det er foretatt endringer etter byggeår, noe som gjør framtidig funksjon usikker. Eldre vannledninger med usikker alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer med påfølgende vannskader. En treg stoppekran kan dessuten vanskeliggjøre rask avstenging ved en eventuell lekkasje. Utskiftninger anbefales.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Udokumentert anlegg eldre anlegg med ukjent historikk.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ikke kontrollerbart

Anlegget historikk er ukjent og det er ikke mulig og fastslå krav om samsvarserklæring for utførte arbeider

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Dødsbo

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Dødsbo

Oppsummering

Det elektriske anlegget er et eldre, udokumentert anlegg med ukjent historikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke mulig å fastslå om det foreligger krav om samsvarserklæring da det er ukjent om det er utført arbeider etter 1.1.1999. Det ble registrert berøringsfare i sikringsskapet. Boligen er et dødsbo, og eiers opplysninger om anlegget foreligger ikke. På grunn av anleggets alder, manglende dokumentasjon og registrert berøringsfare anbefales en utvidet el-kontroll utført av autorisert fagperson for å avdekke eventuelle feil og utbedringsbehov. Manglende utbedring kan innebære økt risiko for berøring, feil og brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og gjennomført en el-kontroll av godkjent elektrovirksomhetsforetak som kan vurdere eventuelle behov for tiltak på anlegget. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre kostnader i ettertid.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	1979
Hvem har utført arbeidet?	Ukjnet

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon
- Berederen er ikke lekkasjesikret
- Sikkerhetsventil mangler avrenning til avløp
- Rust på overflater/symptom på lekkasjer

Oppsummering TG-2

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og ble installert i 1979, av ukjent person. Berederen har nådd en alder på godt over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert rust på overflater som kan være symptom på lekkasjer, og berederen er ikke lekkasjesikret. Videre mangler sikkerhetsventilen avrenning til avløp. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for vannlekkasje med påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen samt etablering av lekkasjesikring og forskriftsmessig avrenning fra sikkerhetsventilen.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Registrerte avvik

- Registrert spor etter gnagere

Oppsummering TG-2

Boligen er solgt som dødsbo, og det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller insekter. Ved befaringen er det registrert betydelige spor etter gnagere. Omfanget av eventuell pågående aktivitet er ikke kjent og bør undersøkes nærmere. Dersom forholdet ikke følges opp da gnageraktivitet kan ha medført eller medføre skader i skjulte konstruksjoner.

6.23 Oljetank — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Ukjnet om det finnes nedgravd oljetank

Oppsummering TG-2

Det er observert dagtank innvendig, noe som kan tyde på at det finnes en utvendig nedgravd oljetank på eiendommen. Det er imidlertid ukjent om slik tank faktisk finnes, og forholdet er ikke nærmere avklart ved befaringen. Dersom det foreligger en nedgravd oljetank, kan dette medføre kostnader til sanering eller fjerning. Forholdet bør undersøkes nærmere.

6.24 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Naturlig ventilering gir begrenset funksjon

Oppsummering TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon, og det er ikke kjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Naturlig ventilering gir begrenset funksjon sammenlignet med mekaniske løsninger, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget. Begrenset ventilasjon kan over tid medføre redusert luftkvalitet og dårlig inneklima, med risiko for fukt og kondens dersom forholdene ikke følges opp. Jevnlig ettersyn anbefales for å avklare om ventileringen er tilstrekkelig, og tiltak bør vurderes fortløpende. Mekanisk ventilasjonsløsning anbefales.

6.25 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Eldre våtrom med ukjent alder, men vurderes og våre fra 1970-tallet engang. Rommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. oppvarming med Panelovn og er utstyrt med servantskap, wc, badekar med dusj og naturlig avtrekk.

Registrerte avvik

- Utett
- Oversteget teknisk levetid
- Utdaterte tettesjikt med økt risiko for lekkasjer

Oppsummering **TG-3**

Våtrommet er av eldre dato og antas oppført på 1970-tallet, med belegg på gulv og våtromsplater på vegger, naturlig avtrekk og innredning med servantskap, WC og badekar med dusj. Det er registrert buler i nedre del av våtromsplatene, samt åpninger i gulvskjøter og sprekker i gulvbelegget som gjør gulvet utett. Sluk ble ikke kontrollert grunnet risiko for å skade badekaret. Rommet har oversteget forventet teknisk levetid, og tettesjiktet er utdatert med påviste utettheter som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Hulltaking ble ikke gjennomført grunnet påviste avvik i våtsoner, og det kan ikke utelukkes skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 med bakgrunn i at rommet må totalrenoveres for å tåle de belastninger et våtrom skal kunne motstå etter dagens krav, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner ved renovering.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.26 Tilleggsbygninger

Beskrivelse

Tilleggsbygningene på eiendommen er ikke tilstandsvurdert, utover at det er gitt en enkel bygningsbeskrivelse av de enkelte bygningene.

Det gjøres likevel oppmerksom på at bygningene har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og at det må påregnes omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider med tilhørende kostnader dersom bygningene skal bringes opp til en standard og funksjonalitet som normalt forventes i dag.

Dersom det ønskes en nærmere avklaring av bygningenes tekniske tilstand, eventuelle skader og nødvendige utbedringstiltak, anbefales det å gjennomføre en fullstendig tilstandsanalyse av de aktuelle bygningene.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Gulvet er et Jordgulv. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Garasjeport av tre .

Dobbel garasje:
Garasjen er oppført i én etasje. Gulvet er et jordgulv som delvis er dekket med plater. .
Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med bølgeeternitt.

Stabbur:
Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Uthus:
Uthus er oppført i én etasje. Gulv mot grunn er et tregulv med ukjnet kostruksjon deler av gulvet er et støpt dekke. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein.

6.27 Tre

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det står et tre svert nært og delvis inntil ytterveggen på boligen. Dette har medført skader på takrenne og takutstikk. Det gjøres oppmerksom på at skadeomfanget ikke er kjent og krever ytterligere undersøkelser. Videre vil forholdet kunne medføre ytterligere skader dersom det ikke utføres tiltak. Treet anbefales fjernet, men dette må kontrolleres opp i mot lovlighet med tanke på at bygningen er registrert i SEFRAK registret.



ambita

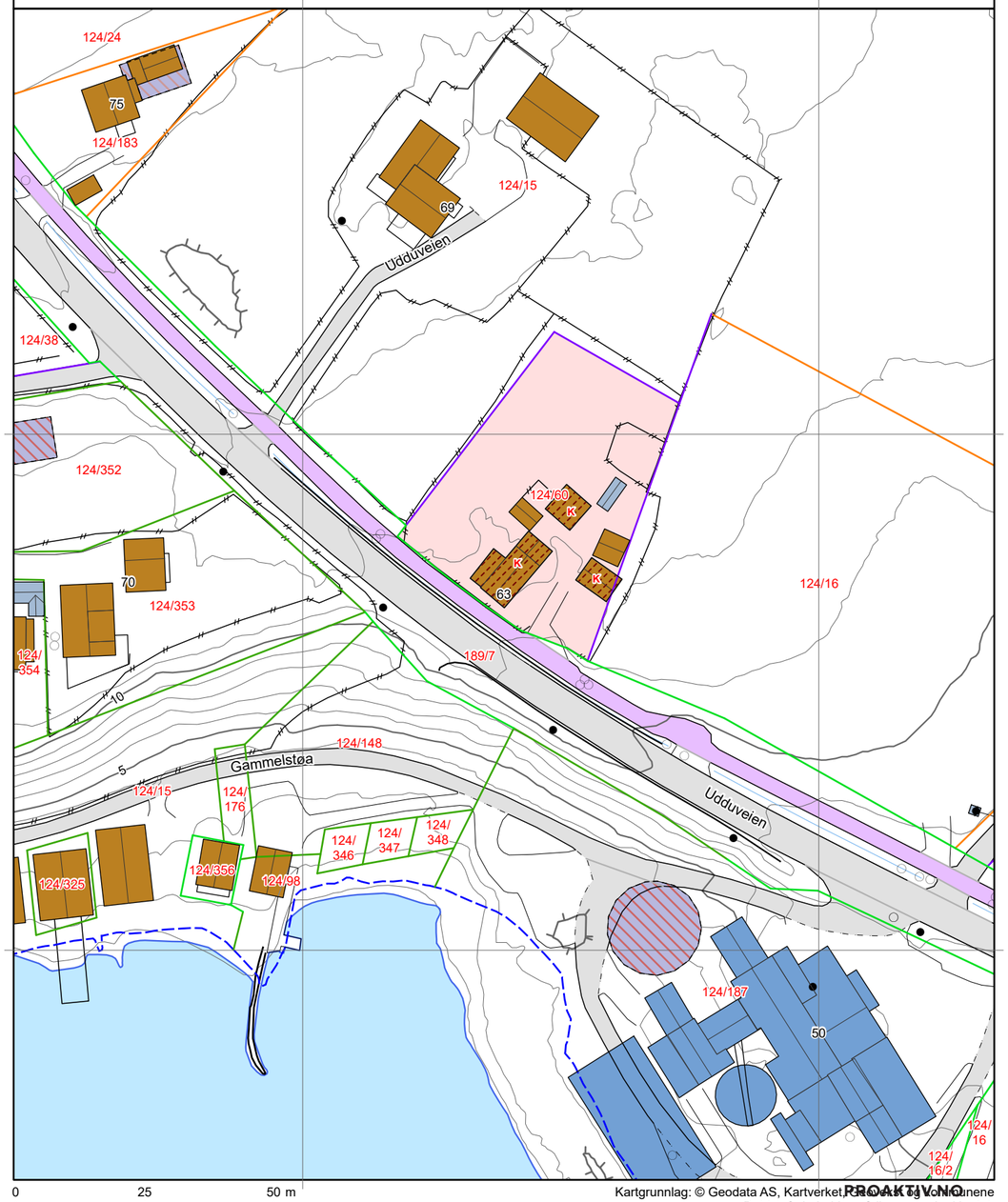
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/124/60/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Fosen IK og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

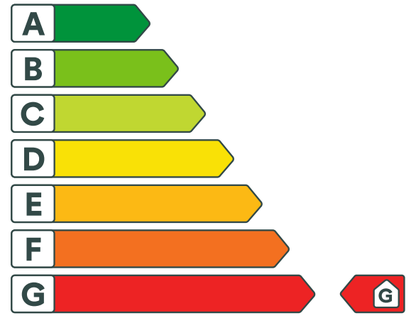
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

enova

Energiattest



Adresse **Udduveien 63, 7100 RISSA**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373954**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140622621**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
410,90

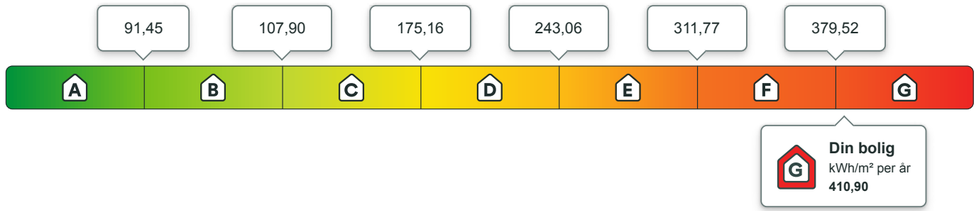
Udduveien 63, 7100 RISSA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
58 237,20	**469,65**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Udduveien 63, 7100 RISSA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Udduveien 63, 7100 RISSA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken PRIVATKUNDE
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Udduveien 63, 7100 RISSA. Gnr. 124, bnr. 60, i Indre Fosen kommune, oppdragsnr.: 1300260457
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet
Eiendomsmeglerfullmektig
925 24 160
zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no