

Krobakken 1

Innhold

5

Velkommen til Krobakken 1

8

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter



Velkommen til Krobakken 1! Og endelig kommer det enda en 3-rom for salg!

Velkommen til

Krobakken 1



Fasade

3-rom leilighet midt i Rissa sentrum! Stilren, moderne og strøken. Stor balkong. Gode solforhold. Masse lagringsplass.

Velkommen hit til Krobakken 1!

Et leilighetsbygg midt i hjerte av Rissa sentrum.
Opprinnelig bygd i 1997, men har i senere tid fått seg et skikkelig
morderne løft. Og fremstår i dag som meget innbydende og veldig
koselig.

Her finner man lyse og meget moderne leiligheter i ulike størrelser og
varianter.

Flott fellesareal
Heis
Egen parkeringsplass
Gangavstand til alt
Bo enkelt
Bo praktisk

Denne leiligheten kan by på følgende:
Romslig entré, et delikat bad, 2 soverom, åpen stue og kjøkken løsning.
Fra det ene soverommet er det luke til et kjempestort loftsrom. Stor
balkong på hele 13 kvm, delvis overbygd. Herfra er det flott utsikt utover
nærområdet. Og ikke minst meget gode solforhold.

Må sees!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

RISSA SENTRUM

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Fasade

Krobakken 1

Prisantydning	3 690 000
Omkostninger	103 340
Totalpris	3 793 340
Fellesutgifter	1 408 pr. mnd.
Bruksareal	72 m ²
BRA-i	72 m ²
TBA	13 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 434 m ²
Byggeår	1997



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

Plan



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Fellesgang



Inngangsparti



Heis/trapperom



Entré/gang. Spotter i tak.



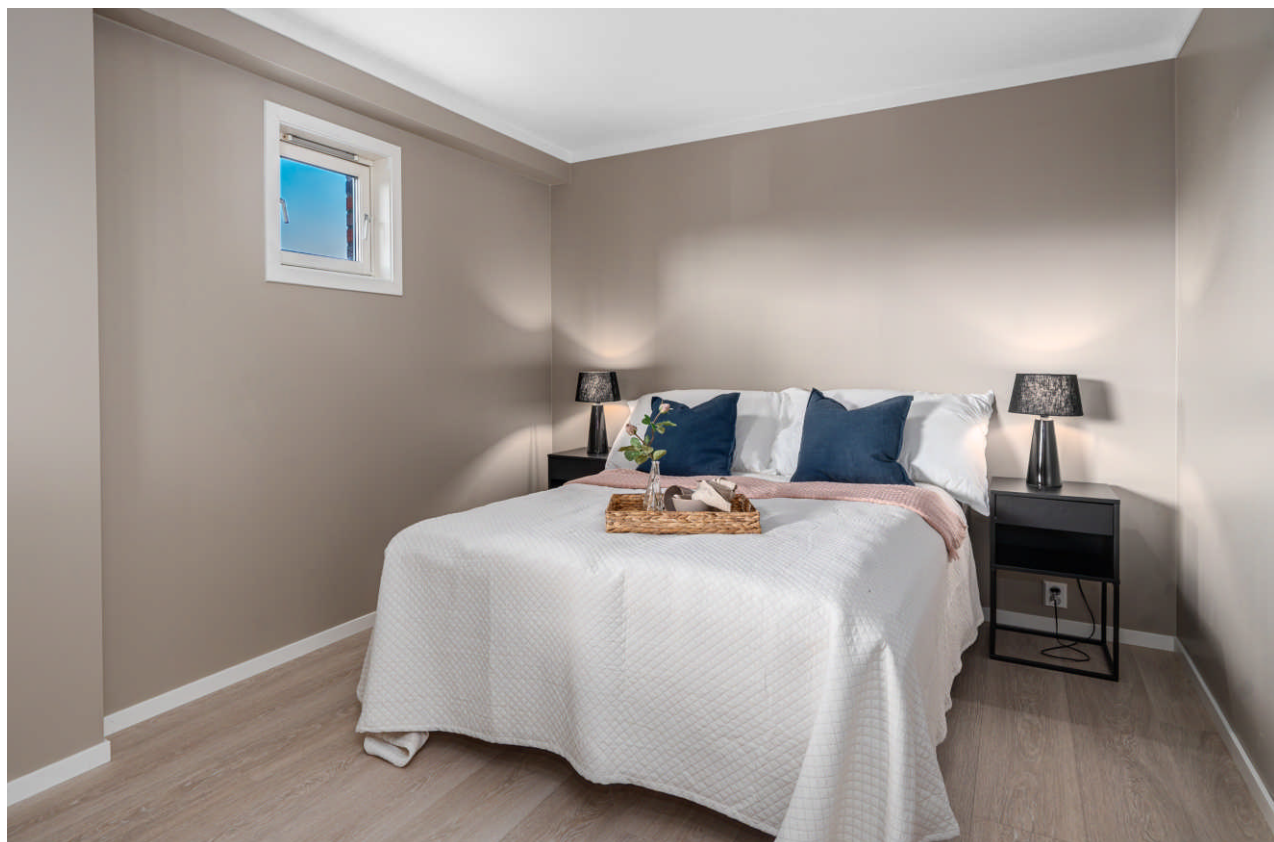
Her er det plass til garderobeskap for lagring av yttertøy. Etter bildetaking har selger nå satt inn trapp til loftsrom.



Utsikt fra balkongen.



Stor og romslig balkong på hele 13 kvm. Delvis overbygd. Meget gode solfrohold.



Hovedsoverom



Soverom





Bad i delikate fargekombinasjoner.



Moderne og stilrent.

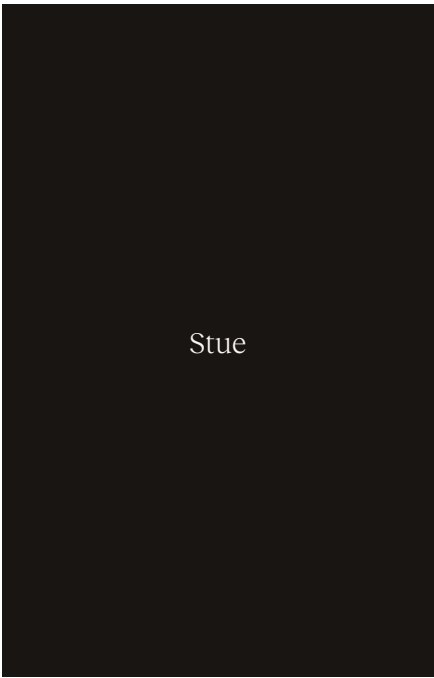


Kjøkken. Nydelig kombinasjon med brun og beige. Godt med plass til en stor spisegruppe.



Kjøkken. Masse skap og benkeplass.







Et kjempstort loftsrom med inngang via luke i tak fra det ene soverommet. Her er det masse muligheter og ikke minst, enormt med lagringsplass



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 72,0 m²

- BRA-i: 72,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen hit til Krobakken 1!

Et leilighetsbygg midt i hjerte av Rissa sentrum. Opprinnelig bygd i 1997, men har i senere tid fått seg et skikkelig moderne løft. Og fremstår i dag som meget innbydende og veldig koselig.

Her finner man lyse og meget moderne leiligheter i ulike størrelser og varianter.

Flott fellesareal

Heis

Egen parkeringsplass

Gangavstand til alt

Bo enkelt

Bo praktisk

Denne leiligheten kan by på følgende:

Romslig entré, et delikat bad, 2 soverom, åpen stue og kjøkken løsning.

Fra det ene soverommet er det luke til et kjempestort loftsrom. Stor balkong på hele 13 kvm, delvis overbygd. Herfra er det flott utsikt utover nærområdet. Og ikke minst meget gode solforhold.

Må sees!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet

Leilighetene ligger midt i Rissa sentrum.

Her vil man ha alle tjenester og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Med gangavstand til både idrettshall, legesenter ny barne- og ungdomsskole som blir betegnet som et flott lærested for barna. I tillegg har man også videregående skole og Fosen Folkehøyskole med

fokus på bærekraftig- og økologisk utvikling.

I Rissa har man også et rikt tilbud til fritidsaktiviteter for barn og ungdom.

Kommunesenteret i Rissa tilbyr videre blant annet restauranter, flere kafeer, butikker og bakeri.

Og fra Rissa kan man også enkelt komme seg til Trondheim ved kollektivtransport. Fra kommunesenteret går det flere busser om dagen, samt hurtigbåt med avganger fra både Hysnes hurtigbåtkai i Hasselvika og fra kaia i Vanvikan.

Indre Fosen kommune, som resten av Fosen har også en meget variert natur som gir muligheter for et usedvanlig rikt friluftsliv innenfor korte avstander.

Fra høyfjellsområdene i Skorven til fjæra ved fjorden er det et stort spenn i årstidsvariasjon, klima og frodighet. Her finnes fine utfartsterreng for langrenn og en alpinbakke ved Haugsdalen Skisenter.

Det er mange gode fiskevann og to lakseelver, Nordelva og Skauga. Langs fjorden og ved en del av vann finnes det flere fine badeplasser. I tillegg til dette har man unike fiskemuligheter i Strømmen og innsjøen Botn.

I Rissa har man også et område med en spennende fortid og historie. Dette gjelder da spesielt nonneklosteret på Rein og Kongsgården.

Et besøk til Råkvågs bryggerekke anbefales på det varmeste, spesielt på en varm sommerdag. I dag er det en rekke aktiviteter i Råkvåg, med museum, utstillinger, overnattingstilbud og bevertning. Museet Kystens arv i Stadsbygd er også verdt en titt om man vil lære om hvordan livet i Rissa og fosen var i tidligere tider.

Innhold

Boligen inneholder:

2. etasje: Entré/gang, bad, 2 stk soverom, stue og kjøkken.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander&Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger 1 gateparkering pr leilighet.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport **OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 5
TG 1: 7
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 0

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i ett næringsbygg over to etasjer med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel og mur. Saltak tekket med takstein. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1434,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert: 27.08.97

Ferdigattest datert 02.01.2023. Ferdigattest gjelder for Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tillatelse omfatter å bruksendre rom (kontor) til hybelleilighet 10, i henhold til vedtak 22/8623 - 29.11.22.

Det er p.t. ikke utstedt ferdigattest etter renovering av leiligheten i 2025.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner/ varmekabler og varmepumpe .

Energikarakter: D - Rød

Tekniske installasjoner og VVS

Internett/TV:

Kostnader til abonnement tv/internett, ved eventuell kollektiv avtaleinngåelse, fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier. P.t. er det innlagt fiber i alle leilighetene i bygget.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

92 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

10 000,00,- (Oppstartskapital sameiet)

3 807 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 408,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Forretningsfører, forsikring, strøm og renhold fellesareal, snørydding/strøing, årskontroll brannalarm, service heis, vedlikehold og diverse driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 12 105,- for 2025.

Oppgitte priser er ca. priser. Selger og megler kan ikke holdes ansvarlig for avvik i fra oppgitte priser og faktiske priser når det er fastsatt.

Avløp: Ca kr 5.517,-
Vann: Ca kr 3.958,-
Eiendomsskatt: Ca kr 1.253,-

Enslge pensjonister betaler kr 3.958,- pr år for vann. Dette er hentet fra Rissa Vannverk sin prisliste via deres nettside.

Fosen Renovasjon har opplyst at man ved et slikt sameiet på 10 enheter, har 660l dunker på nabodeling.
Abonnementet vil variere ut ifra kapasitet og ønsker fra beboerne/sameiet.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter, renovasjon og felleskostnader. Strøm og innbo varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.
Frivillige kostnader som internett og TV er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Sameiet

Leilighetene er tilknyttet Sameiet Krobakken. Sameiet består av 10 eierseksjoner. Seksjonene 2-9 er seksjonert til boligformål mens seksjon 1 er seksjonert til næringsformål.

Det opplyses at det p.t. er sendt inn ny reseksjonering for godkjenning til Indre Fosen kommune.
Reseksjoneringen ligger som vedlegg i salgsoppgaven.
Denne venter på behandling og tinglysning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende Forsikring

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 336 000,-
Driftskostnader kr. 226 000,-
Årsresultat kr. 110 000,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter følger prospektet og kjøper bes gjøre seg kjent med disse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og reguleres av eierseksjonsloven.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål. Og er markert med BS2 i reguleringsplanen. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Avkjøring fra offentlig vei og inn på sameiet private grunn. Tilknyttet Rissa Vannverk. Offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1114391, tgl. 19.02.2024 - Reseksjonering
SNR: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75 / 1502

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få

prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Integreert hvitevarer på kjøkken.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Overtagelse kan ikke skje før reseskjønering er ferdigbehandlet og tinglyst.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal

signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Strømmen Eiendom AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Krobakken 1.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 122, bnr. 73, snr. 5 i Indre Fosen.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250154.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Deltakelse på overtagelse: 2 900,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Ekstratjenester pr. stk.: 1 300,00
Kjøpsrådgivning: 10 000,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Markedspakke Standard: 17 900,00

NylanderUnivers Boost 1.gang: 3 000,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Salgsoppgaver 12 stk.: 2 590,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Løft finn.no: 3 400,00

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 19.12.2025

Tekniske dokumenter

Krobakken 1

Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rema 1000 Rissa Linje 452, 552	5 min 0.4 km
Ørland lufthavn	1 t 5 min
Trondheim Værnes	2 t 18 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Johan Bojer vgs	18 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	45 min 54.7 km

Ladepunkt for el-bil

Rissa kraftlag Årnsetveien	3 min
Kople YX Rissa	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

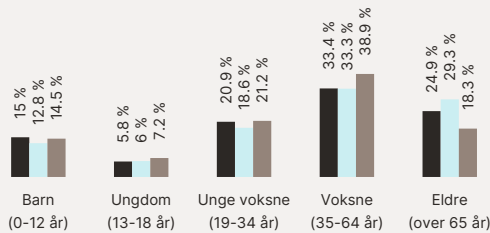


Naboskapet
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.4 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km
Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	4 min
Rema 1000 Rissa PostNord	6 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

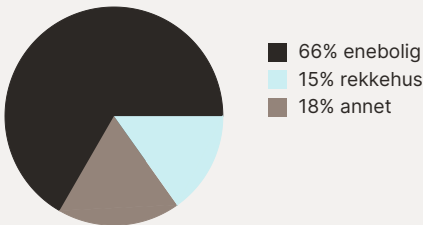
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

- Rissahallen - basishall 10 min
Aktivitetshall, turnhall 0.8 km
- Åsly skole 10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.8 km
- SKY Fitness Rissa 4 min

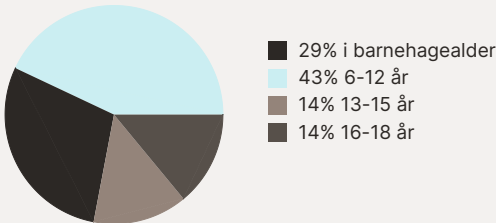
Boligmasse



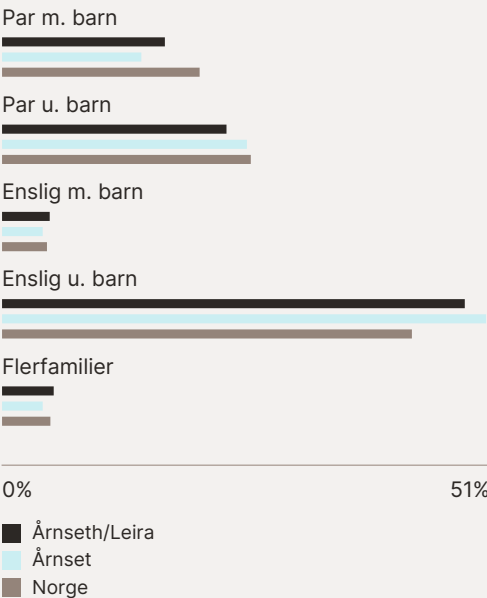
Varer/Tjenester

- Torget 5 min
- Apotek 1 Rissa 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

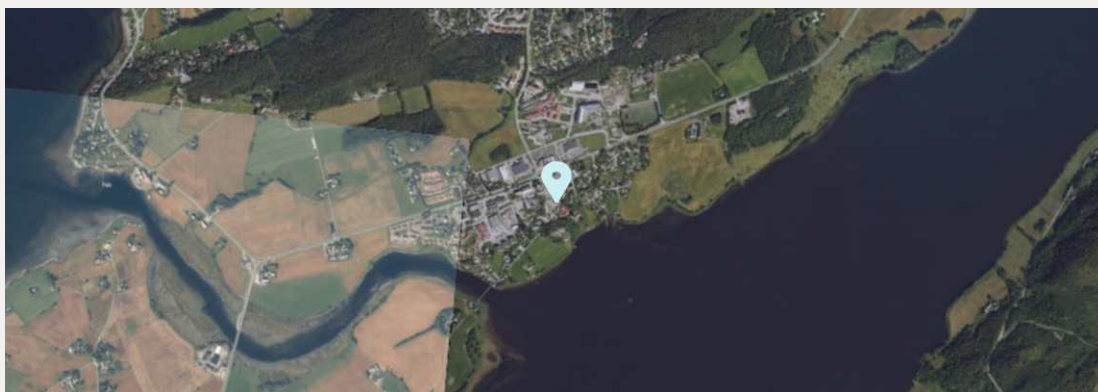


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Krobakken 1

Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rema 1000 Rissa Linje 452, 552	5 min 0.4 km
Ørland lufthavn	1 t 5 min
Trondheim Værnes	2 t 18 min

Skoler

Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Johan Bojer vgs	18 min
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	45 min 54.7 km

Ladepunkt for el-bil

Rissa kraftlag Årnsetveien	3 min
Kople YX Rissa	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

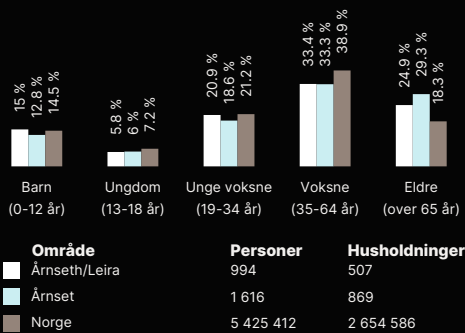


Naboskapet
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 ... 25 barn	6 min 0.4 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km
Høgåsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Rissa	4 min
Rema 1000 Rissa PostNord	6 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

 Indre Fosen kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 23/39		
Tiltakshaver: Strømmen Eiendom As Rissa 7100 RISSA				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Krobakken 1		Gårdsnr. 122	Bruksnr. 73	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tillatelse omfatter å bruksendre rom (kontor) til hybelleilighet 10, i henhold til vedtak 22/8623 – 29.11.22.				
Vedtaksdato 02.01.2023	Saksnr 001/23			
Dato for søknad om ferdigattest:		30.11.2022		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Rissa	Dato 02.01.2023	Underskrift Ørjan Andresen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

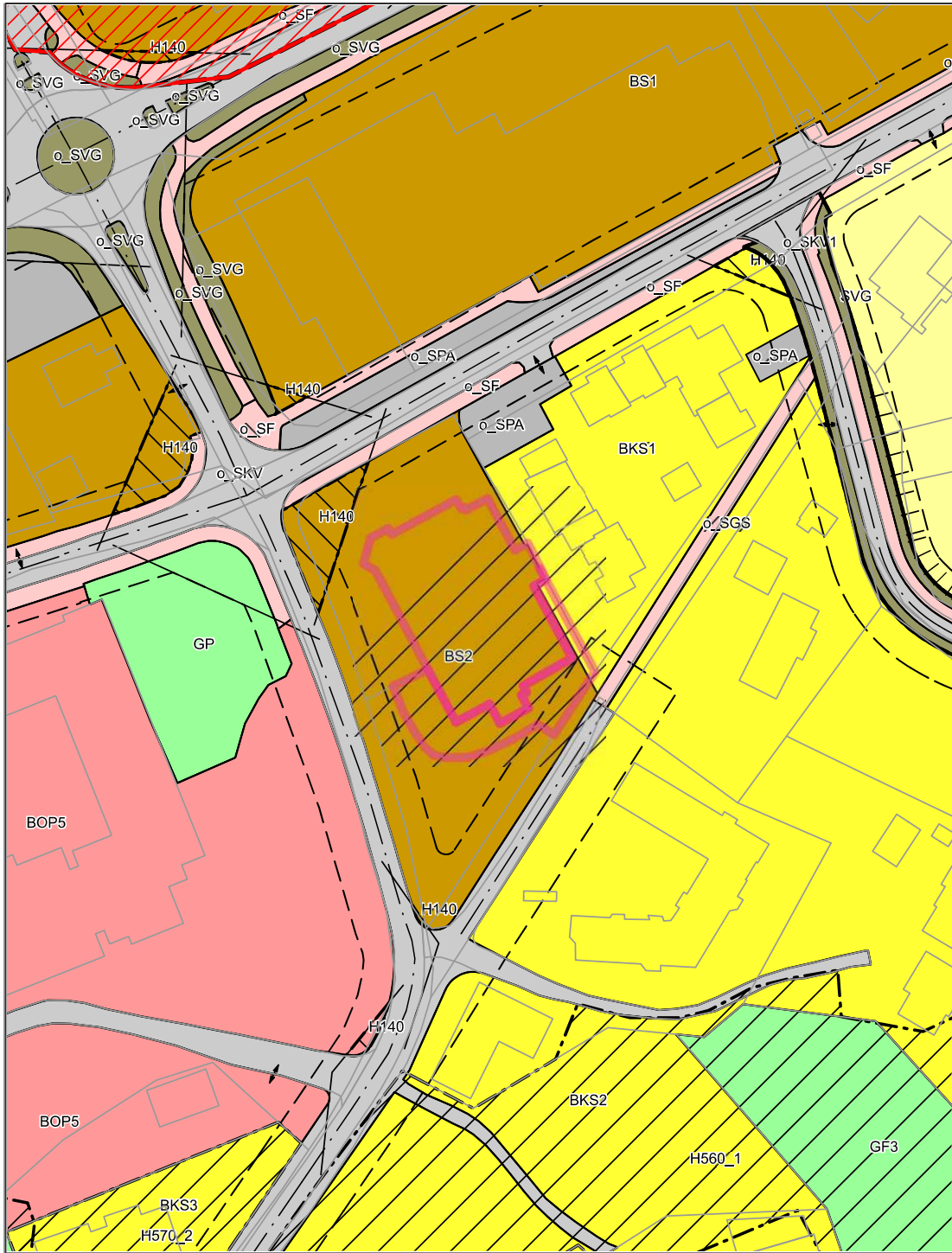
Sameiet Krobakken Org.nr. _____ Gnr. 122 bnr 73 i Indre Fosen kommune Vedlegg til vedtektenes punkt 5, 2. og 3. avsnitt. Dato: 02.05.2023	 FASADE ØST	Prosjekt: Seksjonering av eiendom Detalj: Fasader Målestokk: 1 : 100 Kartreferanse: Flisnavn: GD Versjon:
 FASADE NORD	Byggherre: Krobakken 1 / Strømmen Eiendom 2 Adresse: Krobakken 1/Krobakken 11 Dato: 18/9-2023 Revidert: Tegnet: Robin Rolseth Kontroll: Forsproekt og tegninger Robin Rolseth, TID Rom TEL: 9711325 epost: mro@rolseth.no	Prosjekt: Seksjonering av eiendom Detalj: Fasader Målestokk: 1 : 100 Kartreferanse: Flisnavn: GD Versjon:

Målestokk
1:1000

INDRE FOSEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnet.





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 122, Bruksnr 73, Seksjonsnr 2	Kommune:	5054 Indre Fosen
Adresse:		Grunnkrets:	308 Årnset
Veiadresse:	Krobakken 1, gatenr 2630	Valgkrets:	2 Rissa
(fra bruksenhet)	7100 Rissa	Kirkesogn:	9050102 Rissa
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6562 Rissa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.06.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	109/1 502
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 434,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	24.01.2024	Avgiver	5054/122/73/0/2	-1 037,4
	Matrikkelført:	30.01.2024	Berørt	5054/122/10	0,0
			Berørt	5054/122/301	0,0
			Berørt	5054/178/4	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5054/122/73/0/11	0,0
			Mottaker	5054/122/73	387,8
			Mottaker	5054/122/73/0/9	649,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.01.2023	Berørt	5054/122/73	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2024	Berørt	5054/122/73/0/2	0,0
Reseksjonering	Forretning:	19.11.2019	Avgiver	5054/122/73	-1 945,3
	Matrikkelført:	04.03.2021	Berørt	5054/122/10	0,0
			Berørt	5054/122/301	0,0
			Berørt	5054/178/4	0,0
			Mottaker	5054/122/73/0/1	907,9
			Mottaker	5054/122/73/0/2	1 037,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5054/122/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5054/122/73/0/1	0,0
			Mottaker	5054/122/73/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Krobakken 1	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	895,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	750,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	895,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 645,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	183531972			Antall etasjer:	2

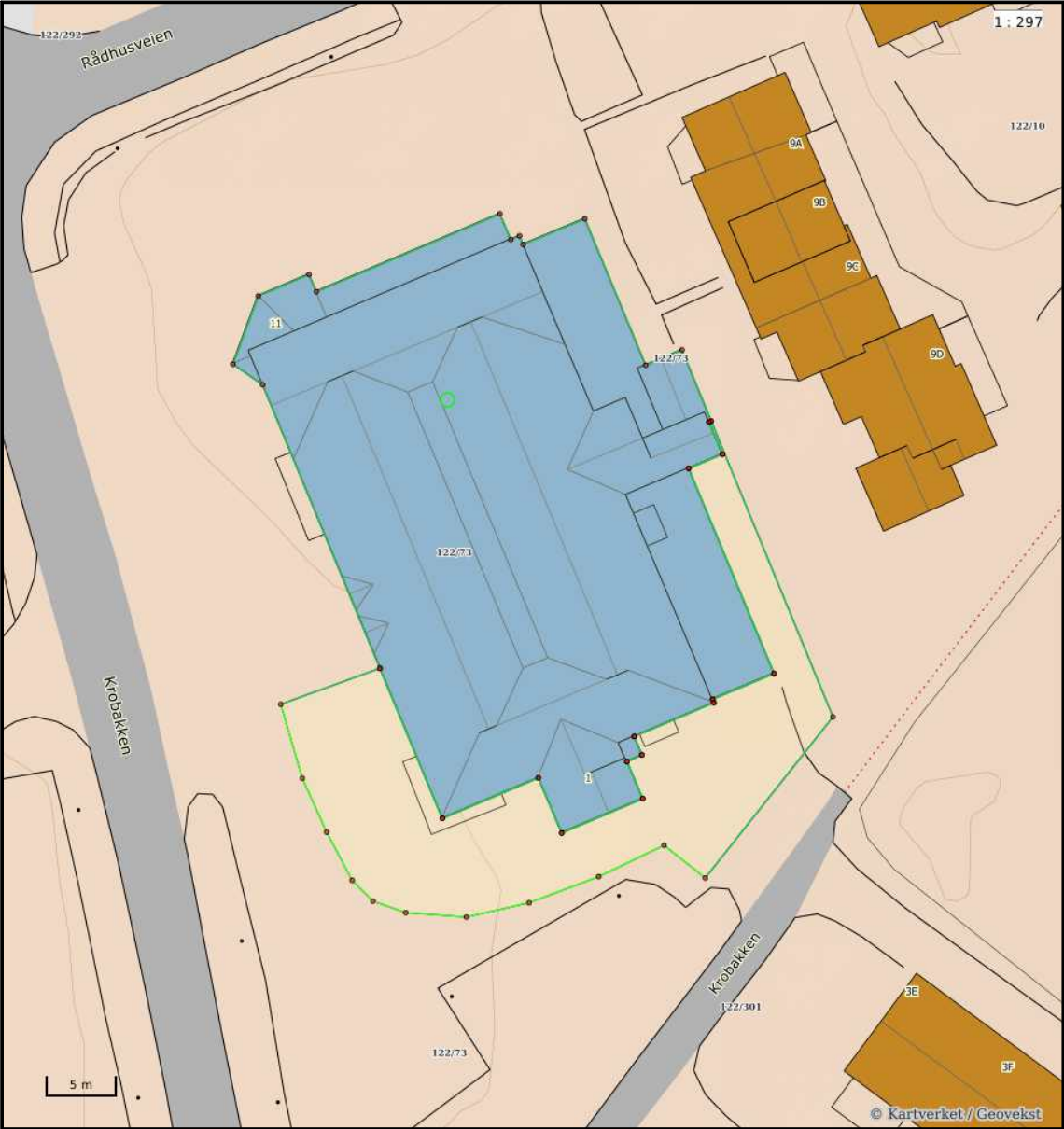
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				895,0	895,0				
H02	10		750,0		750,0				

Kulturminner:

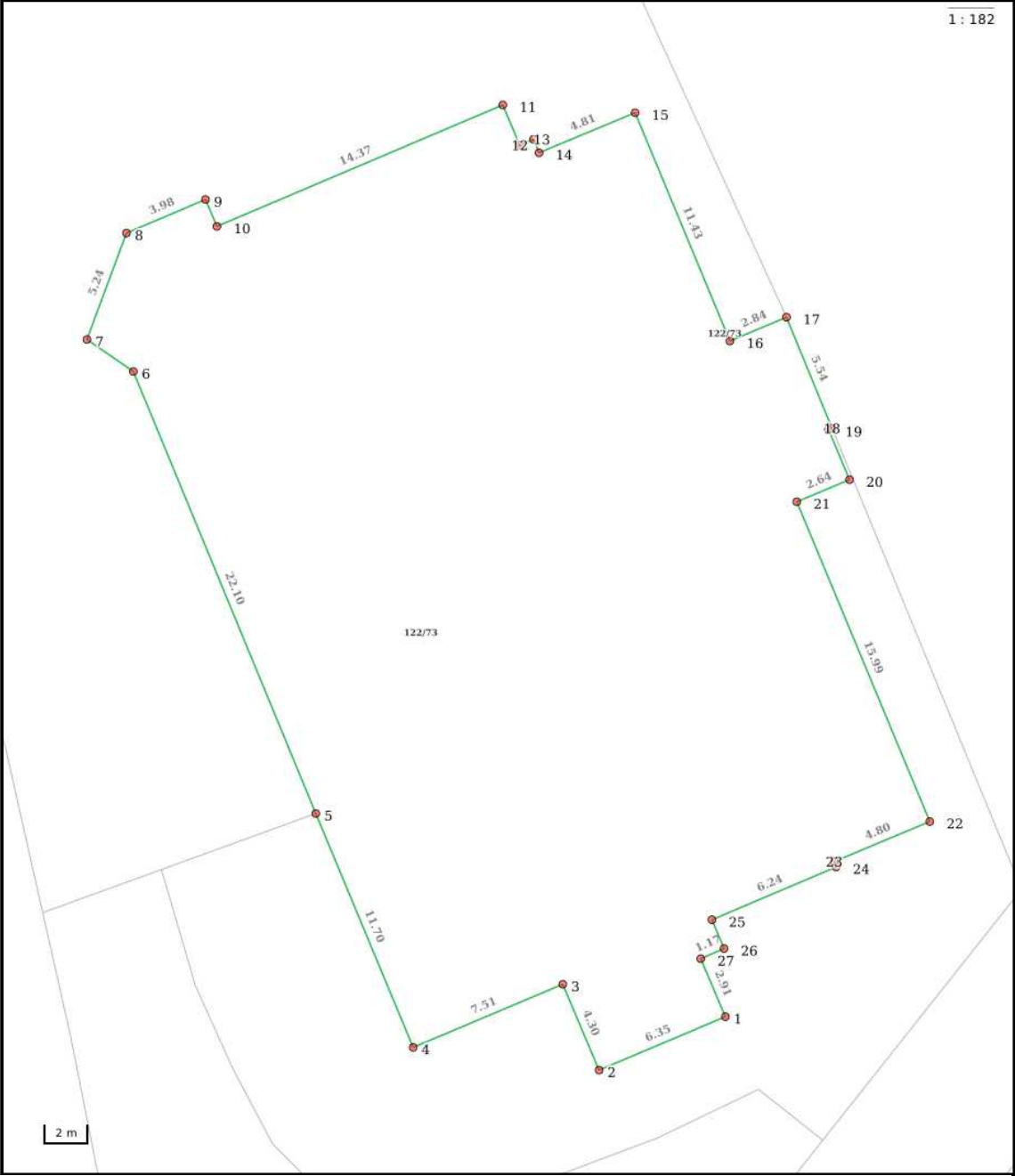
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	△	
31 – 200 cm	Ikke angitt				

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△	
31 – 200 cm	Ikke angitt				

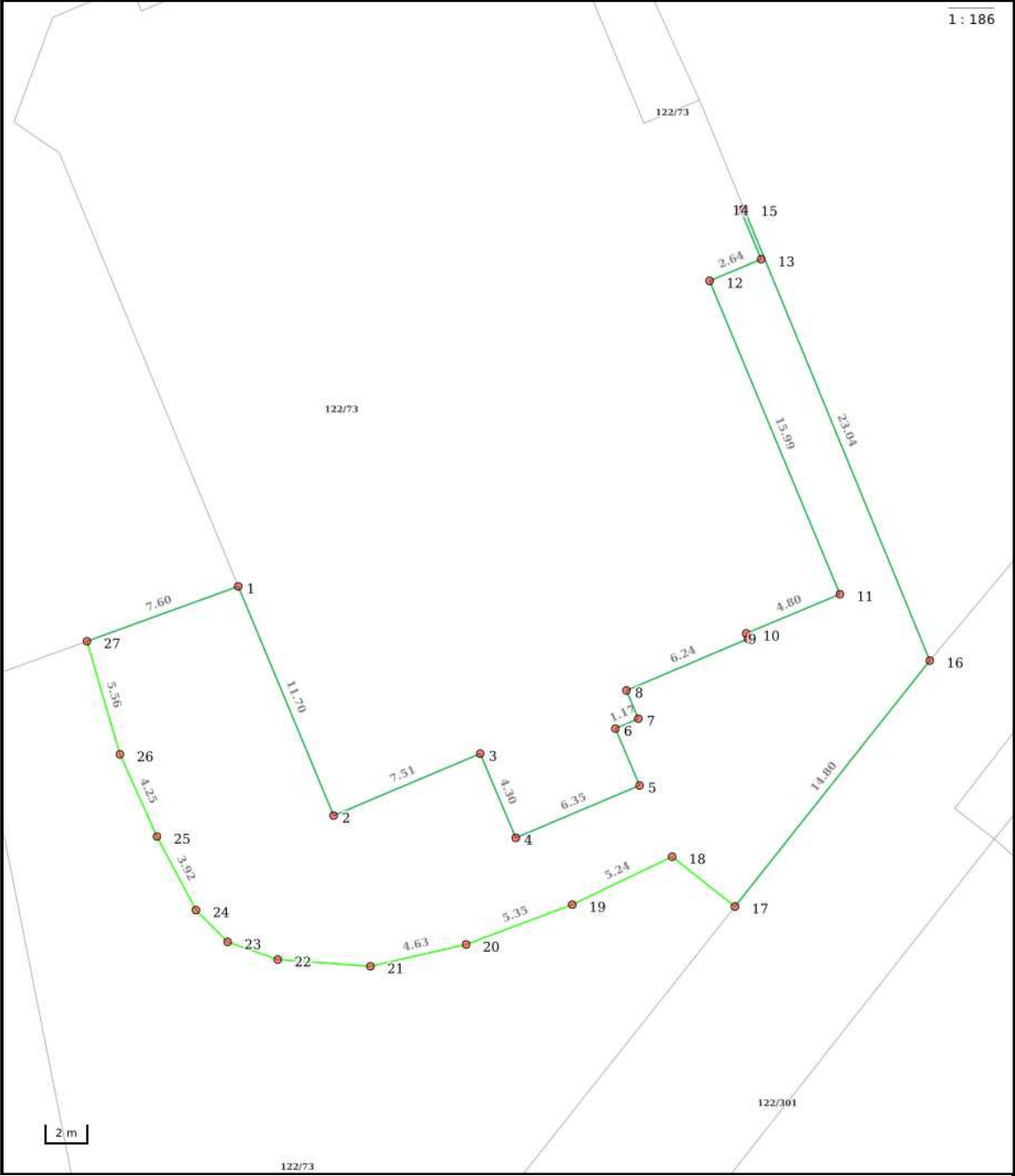
Areal og koordinater

Areal: 1 046,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 050 936,93	547 698,78	6,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 050 933,92	547 693,19	4,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 050 937,71	547 691,15	7,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 050 934,16	547 684,53	11,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 050 944,49	547 679,03	22,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 050 964,03	547 668,71	2,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 050 965,30	547 666,43	5,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 050 970,36	547 667,79	3,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 050 972,25	547 671,29	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 050 971,06	547 671,93	14,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 050 977,88	547 684,58	2,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 050 976,11	547 685,54	0,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 050 976,43	547 686,14	0,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 050 975,84	547 686,46	4,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 050 978,10	547 690,71	11,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	7 050 968,01	547 696,07	2,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	7 050 969,35	547 698,57	5,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
18	7 050 964,45	547 701,15	0,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 050 964,37	547 701,00	2,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 050 962,16	547 702,18	2,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	7 050 960,91	547 699,85	15,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	7 050 946,79	547 707,36	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	7 050 944,53	547 703,12	0,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 050 944,29	547 703,24	6,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	7 050 941,32	547 697,75	1,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	7 050 940,05	547 698,43	1,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	7 050 939,49	547 697,40	2,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktbeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 387,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 050 944,49	547 679,03	11,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 050 934,16	547 684,53	7,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 050 937,71	547 691,15	4,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 050 933,92	547 693,19	6,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 050 936,93	547 698,78	2,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 050 939,49	547 697,40	1,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 050 940,05	547 698,43	1,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 050 941,32	547 697,75	6,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 050 944,29	547 703,24	0,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 050 944,53	547 703,12	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 050 946,79	547 707,36	15,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 050 960,91	547 699,85	2,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 050 962,16	547 702,18	2,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 050 964,37	547 701,00	0,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 050 964,45	547 701,15	23,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 050 944,07	547 711,88	14,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	7 050 931,66	547 703,81	3,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 050 933,73	547 700,63	5,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 050 931,03	547 696,14	5,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 050 928,70	547 691,32	4,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 050 927,25	547 686,93	4,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 050 927,15	547 682,54	2,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 050 927,76	547 680,10	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 050 929,12	547 678,47	3,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	7 050 932,39	547 676,32	4,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	7 050 936,08	547 674,21	5,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	7 050 941,25	547 672,16	7,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Områderegulering Rissa sentrum

PlanID 2013004
Saksnummer PS 041/2021

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

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

1 Planens hensikt

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

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

1.1 Planens formål

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

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

1.2 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

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

1.3 Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene 3.1.1:

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

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

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes:

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

Krav om detaljregulering gjelder ikke for:

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

3 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Geotekniske vurderinger

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

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

3.1.2 Overvann/flom

All utbygging skal vurdere mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017. Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)

Av hensyn til biologisk mangfold skal det langs Årnsetbekken etableres en grønn kantsone på minimum 6 meter på hver side av bekken.

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

3.1.3 Situasjons- og utomhusplan

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

Det må lages en utomhusplan for all grønnstruktur.

3.1.4 Krav til anleggsfasen

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

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

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

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

3.1.5 Vann og avløp

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

3.2 Før detaljregulering

3.2.1 Boligområde B

I detaljreguleringen skal plassering av turveg GT5 detaljprosjekteres.

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

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

3.2.2 Felt BKS2, BKS3

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

3.2.3 Felt BS1, BS2, BS3

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

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

3.2.4 Felt BIA3

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

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

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

Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis, skal gang-/sykkelveg o SGS3 være ferdig opparbeidet. Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis må parkeringsplassen SPA3 etableres.

3.2.5 Felt BBS, BUN

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

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

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

3.2.6 Felt BKB2

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

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

3.3 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering

3.3.1 Før søknad

Idrettsanlegg BIA2/BIA3

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

Parkering SPA4

Før opparbeidelse av SPA4 starter skal skatebanen og volleyballbanen reetableres.

3.3.2 Før ferdigattest

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

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

Grønnstruktur skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

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

Idrettsanlegg BIA1

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

Idrettsanlegg BIA2

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

Friområde GF1/GF2

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

Parkering SPA1 – SPA6, SPA8 – SPA12

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

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mulighet for etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Retningslinjer

Bygninger innenfor planområdet skal fortrinnsvis oppføres i kun gjenvinnbare materialer.

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

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

4.1.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

4.1.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

4.1.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot fv. 718 samt mot Årnsetveien er 15 meter fra midtlinje på kjørevegen.
Byggegrense mot kommunale hovedveger er 10 meter fra midtlinje på kjørevegen
Byggegrense mot sjø er 15 meter. Ved Nedre Fallet er egne byggegrenser mot sjø angitt i kartet. Mellom Nedre Fallet og gbnr 123/1 ligger byggegrense i formålsgrensen mot sjøen.

4.1.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal og lekeplasser

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Barn og unges nærmiljø:

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

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

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

Energi – krav til tilrettelegging for vannbåren oppvarming

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

Retningslinjer

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

Parkering for bil og sykkel

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

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

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

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

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

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

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BKS2

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

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

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

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

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

BKS3

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

BKS4

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

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

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

BKS5

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

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

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

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

BBB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

BS1

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

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

BS2

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

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

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

BS3

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

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

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

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

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

BOP1

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

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

BOP2

Området BOP2 skal benyttes til helse- og omsorgstjenester.

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

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

BOP3

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

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

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

BOP4

Området BOP4 skal benyttes til undervisningsformål – Fosen folkehøgskole.

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

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

BOP5

Området BOP5 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Rissa rådhus.

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

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

BOP6

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

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

BOP7

Området BOP7 skal benyttes til Rissa brann- og ambulansestasjon

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

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

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

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

BIA1

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

BIA 2

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

Dersom det skal brukes plastholdig løst fyllmateriale:

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

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

Retningslinjer

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

BIA 3

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

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

BIA 4

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

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

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

BAB1

Område BAB1 skal benyttes til kommunalt vannrenseanlegg.

BAB2

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

BBS

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

Alle flytebrygger i området skal være åpen for allmenheten.

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

BUN

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

Retningslinjer:

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

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

BUT

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

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

BKB1

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

Maksimum tillatt 50 %-BRA.

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

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

BKB2

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

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

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

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

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

BKB 3

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

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

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

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

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

Bebyggelsen skal som hovedregel være boligbebyggelse.

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

Det er ikke tillatt med store lagerbygninger innenfor området.

BKB4

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

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60 %-BRA.

BKB5

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

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

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BRA.

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

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige.

5.2.2 Kjøreveg o SKV

o_SKV

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.2.3 Fortau o SF

o_SF

Området skal benyttes til offentlig fortau.

5.2.4 Torg o ST (§12-7 nr. 1)

o_ST

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

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

o_SGS1 – o_SGS4

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

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

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

o_SGG

Områder regulert til gangveg/gangareal/gågate..

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

o_SVG

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

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

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

o_SLH

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

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

o_SPA1 – o_SPA6, o_SPA8 – o_SPA12

Områdene skal benyttes til parkering.

o_SPA 3

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

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

GT1 – GT2

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

GT3

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

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

Retningslinjer:

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

GT4

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

GT5

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

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

GT6

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

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

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

GF1

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

GF2

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

GF3

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

GF4

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

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

GF5

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

GF6

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

GF7

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

5.3.4 Park GP (§12-7 nr. 1, 4)

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

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

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

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

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

H140: Sikringssone for frisikt

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

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

6.1.2 Faresoner (§11-8 a, jf. § 12-6)

H310: Faresone mot ras- og skredfare

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

Tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

H320: Faresone flomfare

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

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

H370: Faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler):

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

H570_1: Hensynssone kulturmiljø Strømmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H560_1: Hensynssone naturmiljø Årnetlund:

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

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

H560_2: Hensynssone naturmiljø Arnebergskogen

Trær og vegetasjon skal bevares.

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

H720: Båndleggingssone naturvern av Strømmen fuglefredningsområde

Båndlegging etter lov om naturvern.

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

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

L

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

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

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

V

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

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

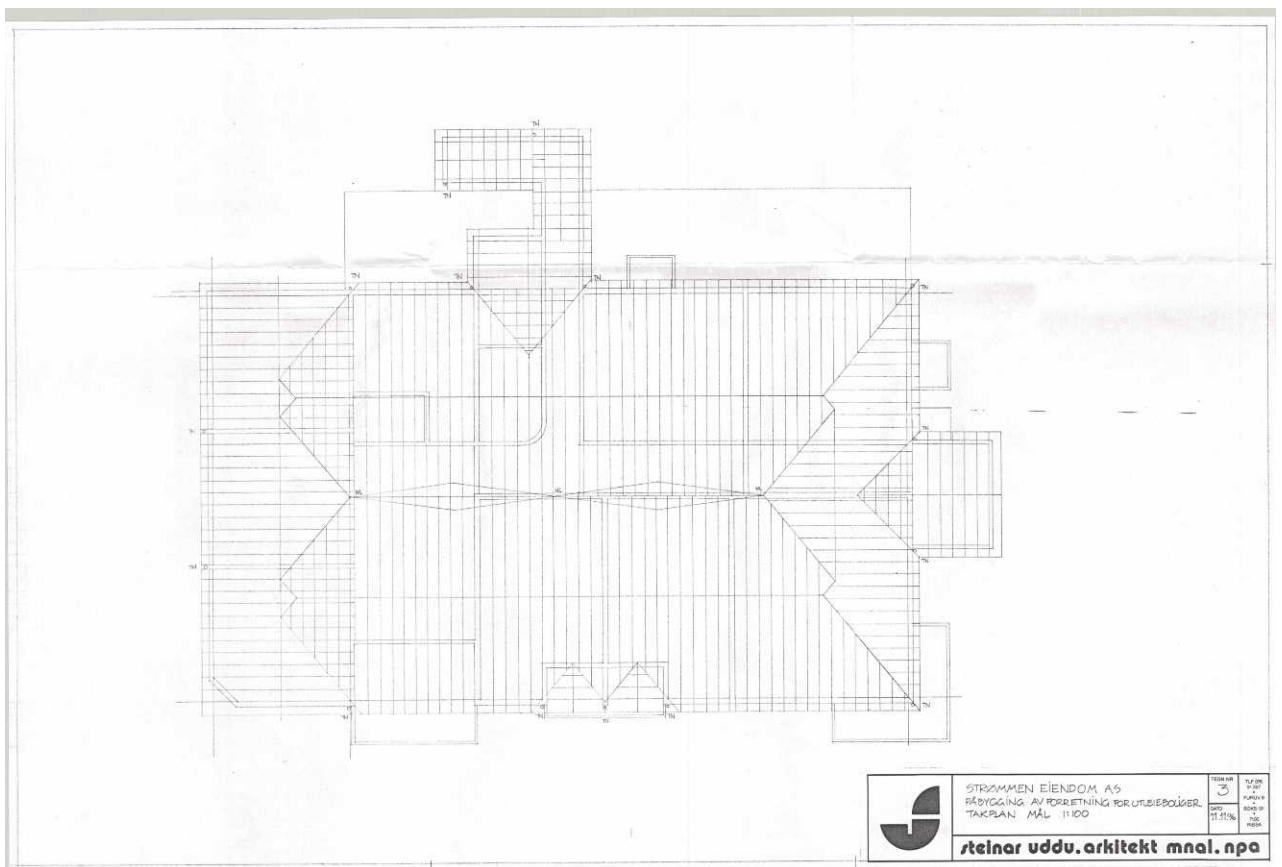
Det er tillat med badebrygge for allmenn bruk.

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

VAV

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





	STRØMMEN EIENDOM AS	TEGNER NR.	12.000
	REBYGGING AV FORRETNING FOR UTSEIERBOLIGER	PROJEKT NR.	12.001
	TAKPLAN MÅL 1:100	BYGG NR.	12.002
		BYGG NR.	12.003
		BYGG NR.	12.004
		BYGG NR.	12.005
		BYGG NR.	12.006
		BYGG NR.	12.007
		BYGG NR.	12.008
		BYGG NR.	12.009
		BYGG NR.	12.010
		BYGG NR.	12.011
		BYGG NR.	12.012
		BYGG NR.	12.013
		BYGG NR.	12.014
		BYGG NR.	12.015
		BYGG NR.	12.016
		BYGG NR.	12.017
		BYGG NR.	12.018
		BYGG NR.	12.019
		BYGG NR.	12.020
		BYGG NR.	12.021
		BYGG NR.	12.022
		BYGG NR.	12.023
		BYGG NR.	12.024
		BYGG NR.	12.025
		BYGG NR.	12.026
		BYGG NR.	12.027
		BYGG NR.	12.028
		BYGG NR.	12.029
		BYGG NR.	12.030
		BYGG NR.	12.031
		BYGG NR.	12.032
		BYGG NR.	12.033
		BYGG NR.	12.034
		BYGG NR.	12.035
		BYGG NR.	12.036
		BYGG NR.	12.037
		BYGG NR.	12.038
		BYGG NR.	12.039
		BYGG NR.	12.040
		BYGG NR.	12.041
		BYGG NR.	12.042
		BYGG NR.	12.043
		BYGG NR.	12.044
		BYGG NR.	12.045
		BYGG NR.	12.046
		BYGG NR.	12.047
		BYGG NR.	12.048
		BYGG NR.	12.049
		BYGG NR.	12.050
		BYGG NR.	12.051
		BYGG NR.	12.052
		BYGG NR.	12.053
		BYGG NR.	12.054
		BYGG NR.	12.055
		BYGG NR.	12.056
		BYGG NR.	12.057
		BYGG NR.	12.058
		BYGG NR.	12.059
		BYGG NR.	12.060
		BYGG NR.	12.061
		BYGG NR.	12.062
		BYGG NR.	12.063
		BYGG NR.	12.064
		BYGG NR.	12.065
		BYGG NR.	12.066
		BYGG NR.	12.067
		BYGG NR.	12.068
		BYGG NR.	12.069
		BYGG NR.	12.070
		BYGG NR.	12.071
		BYGG NR.	12.072
		BYGG NR.	12.073
		BYGG NR.	12.074
		BYGG NR.	12.075
		BYGG NR.	12.076
		BYGG NR.	12.077
		BYGG NR.	12.078
		BYGG NR.	12.079
		BYGG NR.	12.080
		BYGG NR.	12.081
		BYGG NR.	12.082
		BYGG NR.	12.083
		BYGG NR.	12.084
		BYGG NR.	12.085
		BYGG NR.	12.086
		BYGG NR.	12.087
		BYGG NR.	12.088
		BYGG NR.	12.089
		BYGG NR.	12.090
		BYGG NR.	12.091
		BYGG NR.	12.092
		BYGG NR.	12.093
		BYGG NR.	12.094
		BYGG NR.	12.095
		BYGG NR.	12.096
		BYGG NR.	12.097
		BYGG NR.	12.098
		BYGG NR.	12.099
		BYGG NR.	12.100

steinar uddu arkitekt mno. nro



FASADE, MÖT. NORÐ-VEST



FASADE MÖT. NORÐ-ÓR

	STREYKJEN EIGI OG AF FÁRÉTTI OG TEGNINGUM ÁR 2008. UPPHAFSMAÐUR FASADE MÖT. NORÐ-ÓR		TÍÐA- 21	11.10.08 11.10.08 11.10.08
	STEINAR UDDU, ARKITEKT M.N.A. NPA		11.10.08 11.10.08 11.10.08	11.10.08 11.10.08 11.10.08
	STEINAR UDDU, ARKITEKT M.N.A. NPA		11.10.08 11.10.08 11.10.08	11.10.08 11.10.08 11.10.08
	STEINAR UDDU, ARKITEKT M.N.A. NPA		11.10.08 11.10.08 11.10.08	11.10.08 11.10.08 11.10.08



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD-VEST

	STEINAR UDDU ARKITEKT MAA BÚÐIÐ, PÁ HÖFÐUM 10, 101 REYKJAVÍK SMÁÐ 100		TÍÐN. 1 1-10
	steinar uddu.arkitekt maa. n.p.a		TÍÐN. 1 1-10

Kommune : RISSA KOMMUNE

STRØMMEN EIENDOM A/S
V/GEIR DAHLE

7100 RISSA

BYGGETILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, paragraf 93)

Anmelder:

STEINAR UDDU SIV.ARK

RÅDHUSVEIEN 15

7100 RISSA

Eiendom/byggested: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

RISSA 122 73 0 0

Deres søknad : 29,09,96

Arbeidets art : Påbygg

Byggets art : Forretningsbygg/Boliger

Behandling/vedtak: Hovedutvalget for tekniske tjenester

Vedtak dato : 21,10,96 Saksnr: 96/ 141

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. paragraf 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. paragraf 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. paragraf 97.

Merknader:

UNDERSKRIFT

Sted:

Dato:

Sign/stempel

Rissa, den

13,01,97

Kjell-Roar Larsen
tekn.sjef

Kopi sendt til ansvarshavende: PETTER BAKØY, RISSA

Kommune : RISSA KOMMUNE

STRØMMEN EIENDOM A/S

7100 RISSA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder:

STEINAR UDDU SIV.ARK

RÅDHUSVEIEN 15

7100 RISSA

Eiendom/byggested: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

RISSA 122 73 0 0

Deres søknad : 29,09,96

Arbeidets art : Påbygg

Byggets art : Annet

Behandling/vedtak: Hovedutvalget for tekniske t

Vedtak dato : 21,10,96 Saksnr: 96/ 141

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for hele bygget.

Merknader:

Alle rømningsveier må merkes forskriftsmessig.
Det må innsendes nye tegninger av 1.etg.som viser bygget slk
det har blitt.
Brannslangene må dekke hele lokalet både for 1.og 2.etg.
Antall brannslukningsapparat i henhold til pålegg fra brannm
Utelagring av varer og avfall må begrenses mest mulig.
Eventuelle krav fra arbeidstilsynet må etterkommes.
Eventuelle krav fra brannstyret må etterkommes
Forøvrig gjenstår det noe småarbeid.

Dette arbeidet må være fullført innen , ,

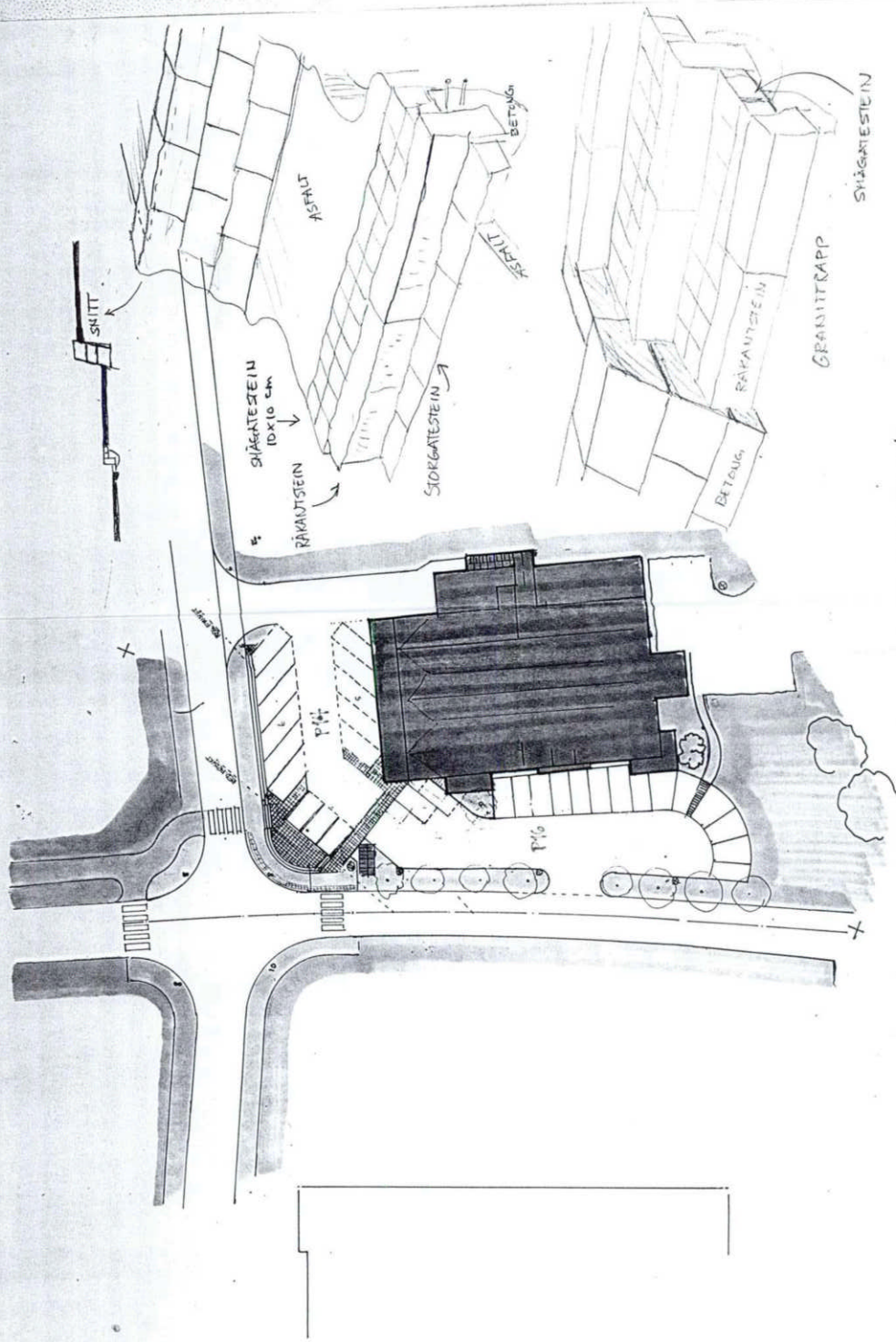
UNDERSKRIFT

Sted:

Dato:
27,08,97

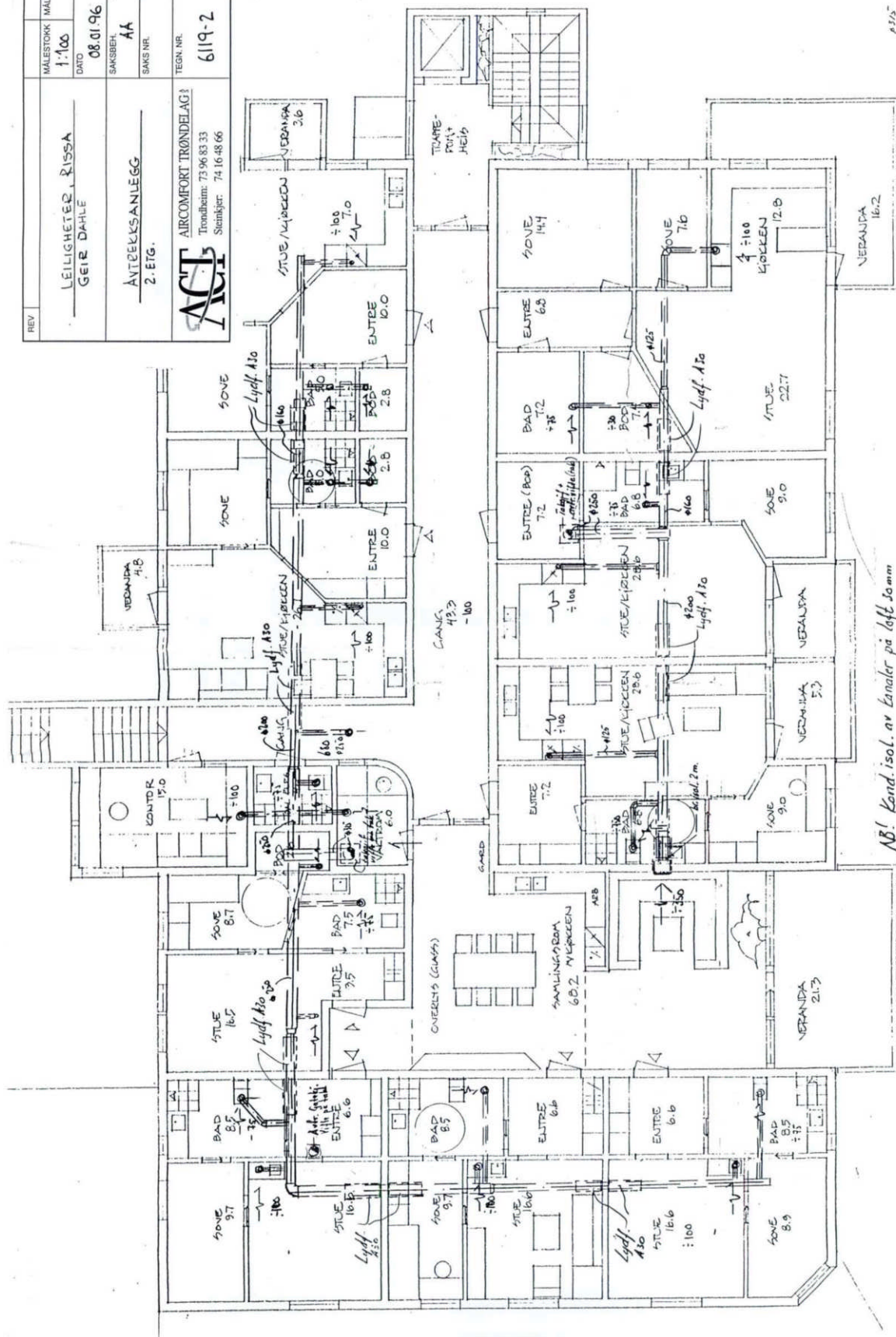
Sign/stempel

Kopi sendt til ansvarshavende:



STRÖMMEN EIENDOM A/S
1500
200 31176

REV	LEILIGHETER, RISSA GEIR DAHLE	MALESTOKK 1:100	MALEENHET
		DATE 08.01.96	
	ANBEKKSANLEGG 2. ETG.	SANSBET AA	
		SANS NR	
	ACT AIRCOMFORT TRØNDELAG	TEGN. NR. 6119-2	
	Trondheim: 73 96 83 33 Steinkjer: 74 16 48 66		



NB! Kond. isol. av kanaler på loft 10 mm

- A10 5 6
- A20 14 6
- A30 30 6
- A40 20 6
- A50 60 6

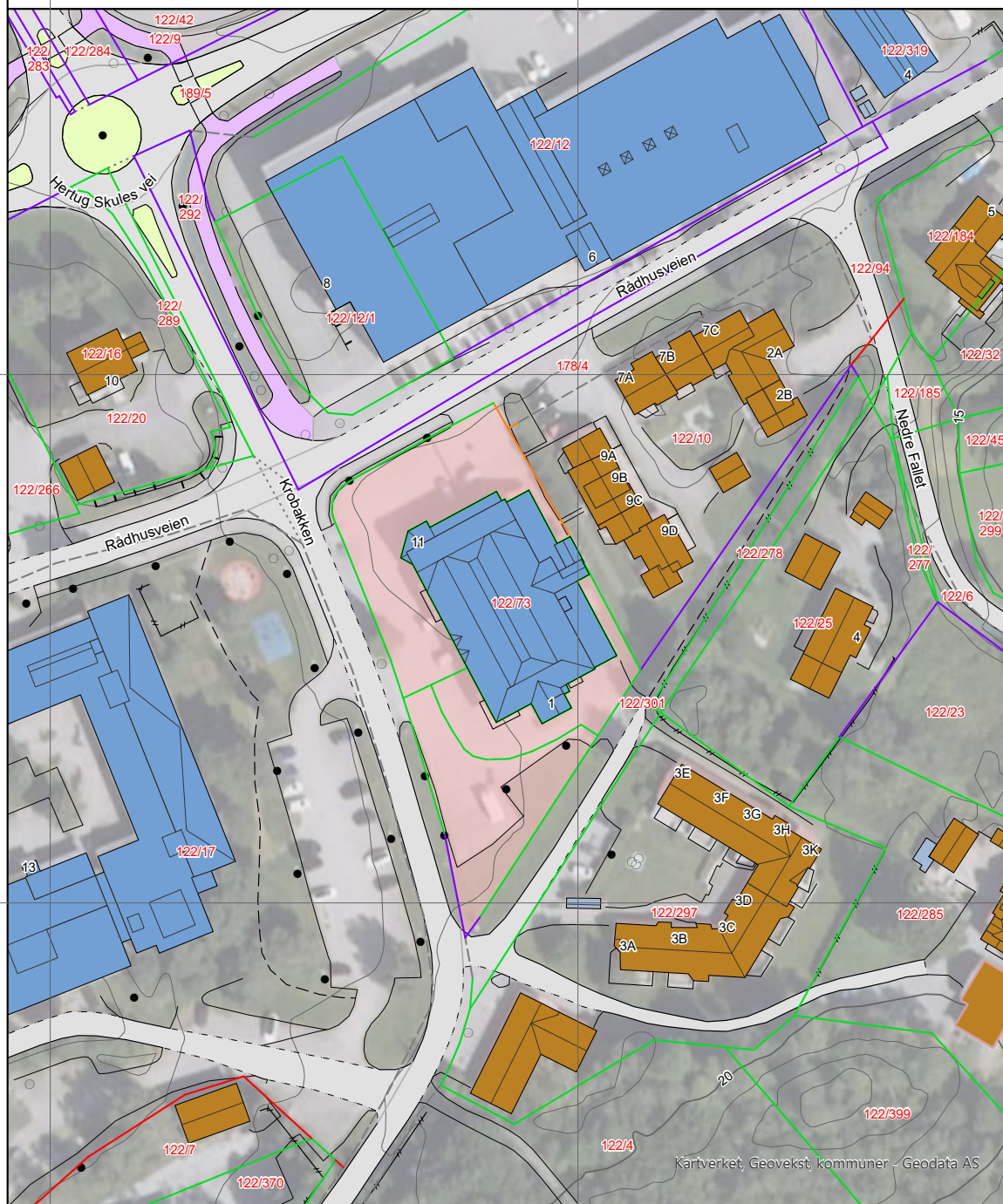
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/122/73/0/11

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.5.2024



0 25 50 m

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

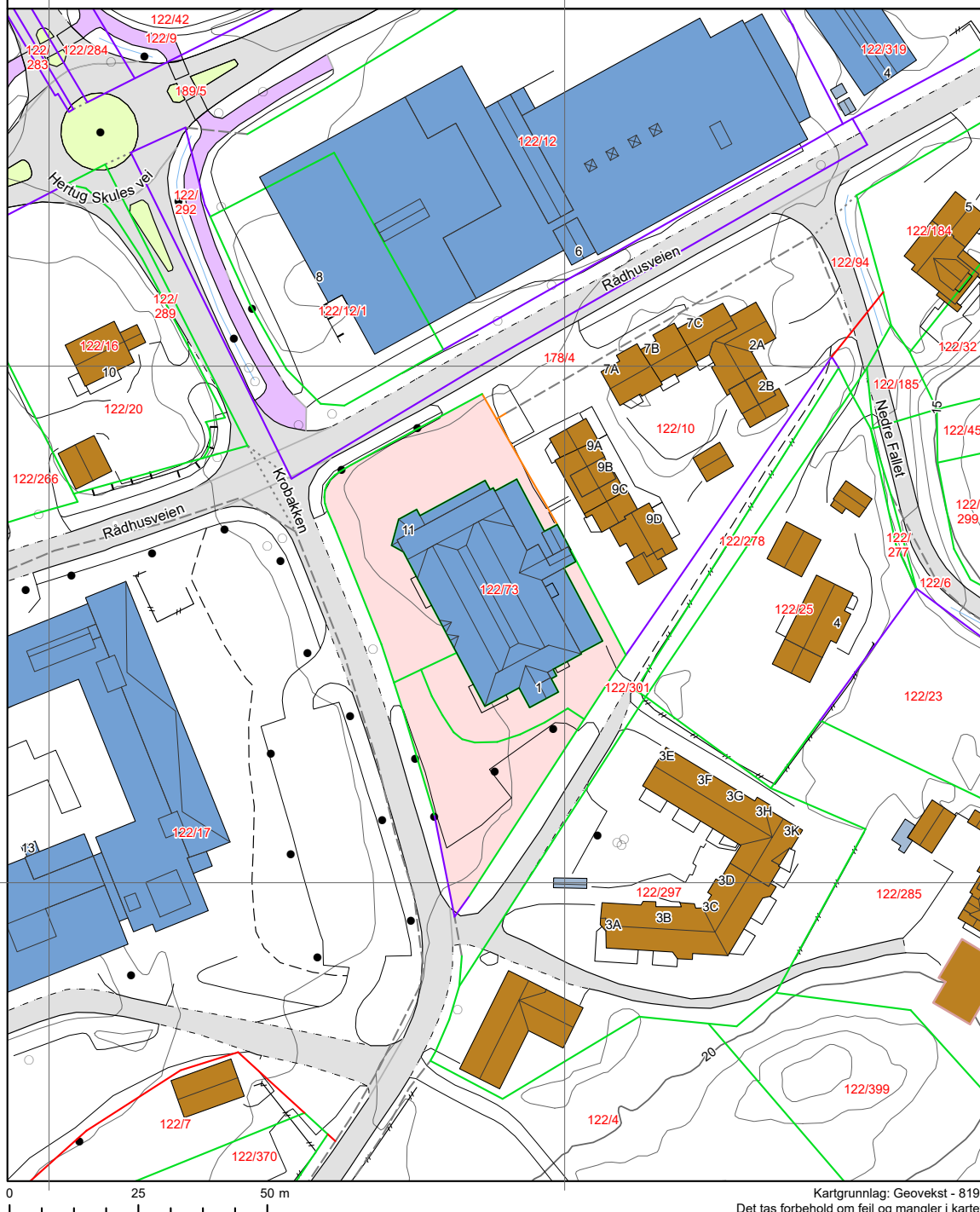
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/122/73/0/11

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.5.2024



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

BRUKSRETTSPLAN

Sameie Krobakken

Org.nr. _____

GNR. 122 BNR 73 i Indre Fosen kommune

Vedlegg til vedtektene pkt. 4.

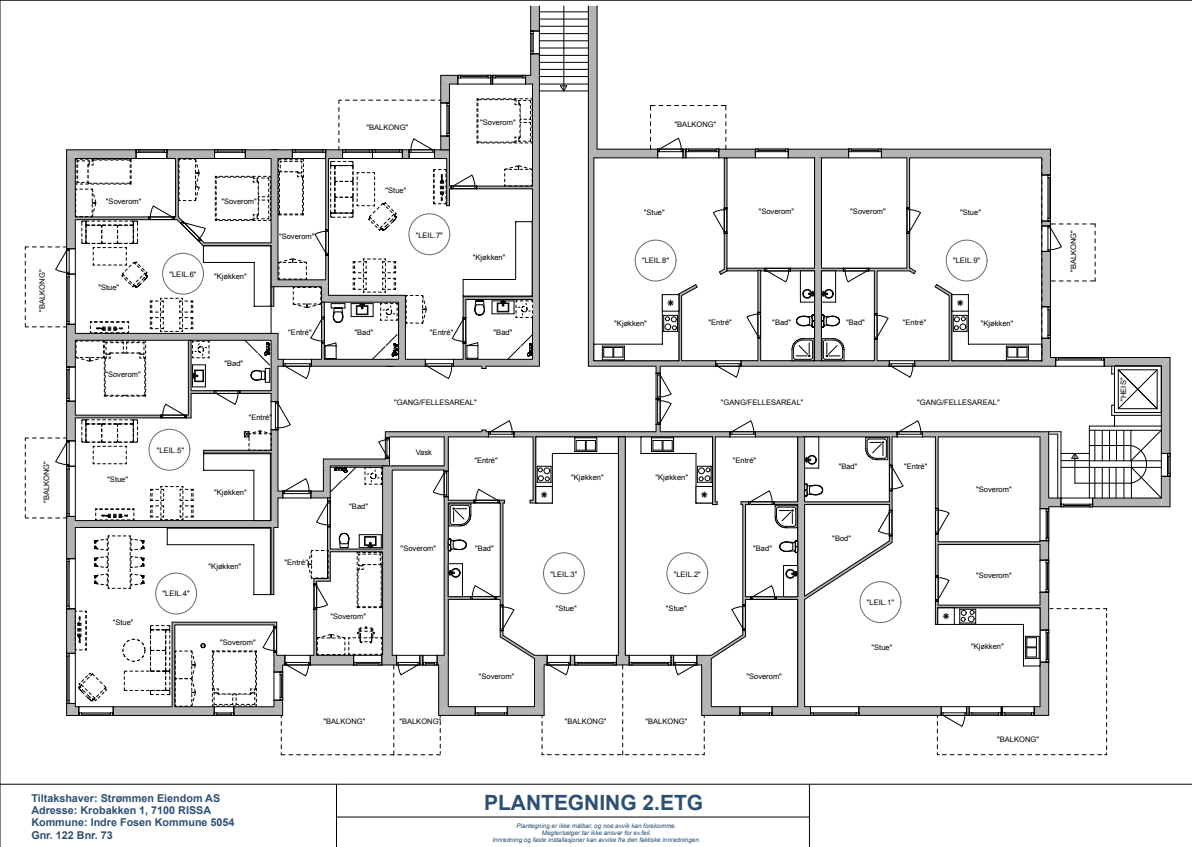
DATO: 02.05.2023



Senterposisjon: 250044.47, 7060449.68
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 10.02.2023

0 5 10 15 20m





Tiltakshaver: Strømmen Eiendom AS
Adresse: Krobakken 1, 7100 RISSA
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr. 122 Bnr. 73

PLANTEGNING 2.ETG

Planlegging er ikke målestav og skal ikke leses for seg selv.
Målestavene skal leses i forhold til målestavene.
Innredning og andre detaljer skal leses i forhold til de enkelte avdelinger.



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Krobakken 1

7100 RISSA

5054/122/5/73/0/0

Rapportdato

21.10.2025

TG 0		5
TG 1		7
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Befaring utført den 19.10.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- 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.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befæringsdato.



Om boligen

Adresse: Krobakken 1 , 7100, RISSA

Matrikkel: 5054/122/5/73/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: Krobakken 1 er bygd i 1997. Første butikk i 1.etasje er bygd på 1970 tallet. Leilighet innredet/renovert og ferdigstilt i 2025.

Tomt: 1 434.10 m²

Hjemmelshaver(e): Strømmen Eiendom AS

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i ett næringsbygg over to etasjer med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel og mur. Saltak teknet med takstein. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er innvendig totalrenovert i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

H0204			
BRA-i 72 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 13 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 2stk soverom, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Hems			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 72 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 13 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 72 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 72m2 / S-Rom: 0m2

KROBARKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
Hems	
BRA 0 m ²	ALH 25 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Hems / loft.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

KROBARKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befarng.

Når ble egenerklæringen signert?

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.
Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør mot felles gang er av brann og lyddør, EI30.

Balkongdør med 3-lags glass.

Innvendige lettdører med malte overflater og trekarmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Vinduer med 3-lags glass er fra 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket.

Dører og vinduer er i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Det registreres skade i vinduskarm utvendig uten vesentlig karakter, på vindu ved balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



Skade i vinduskarm utvendig.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Det er etablert balkong ved gang.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyde er under anbefalte høyder, men innenfor standarden på oppføringstidspunkt.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Loft er delvis innredet med gulv, vegger og tak. Halvpart er fortsatt uinnredet kaldloft.

Kan arbeidet dokumenteres?

Ja

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller undertak.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er toltalrenoverert i 2025 og er nylig ferdigstilt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av slukmansjett i sluket.

Membran tettesjikt er fra 2025, fremstår som ubrukt og er godt under 5 år.

Membran er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

7

Etasjeskiller

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskiller

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

8

Øvrige rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

9

Hems / loft

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Hems/loft er etablert over soverom og er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

Det er laminatgulv på gulv, malte vegger og panel i himling.

Tilkomst til rommet via loftsluke fra soverom.

Her vurderes om det er støvskandens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kombiskap, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Varmtvannsbereder er etablert inne i kjøkkeninnredningen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alt av rør er byttet i 2025 i forbindelse med renovering.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det elektriske anlegget er oppgradert og ferdigstilt i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

13**Brannslukkere og røykvarslere**

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ingen brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

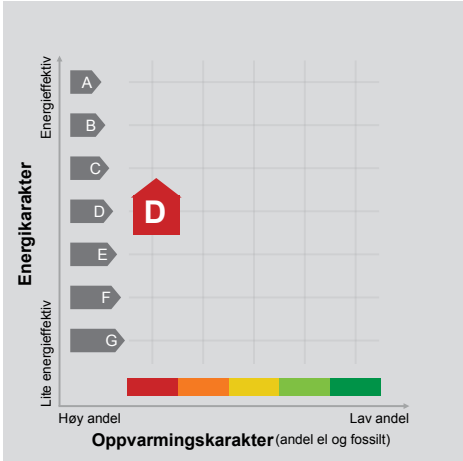
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er etablert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag. Varslingsanlegg er tilkoblet sentralt varslingsanlegg i bygget.

KROBAKKEN 1 - 5054/122/5/73/0/0

Adresse	Krobakken 1
Postnummer	7100
Sted	RISSA
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183531972
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-182261
Dato	21.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

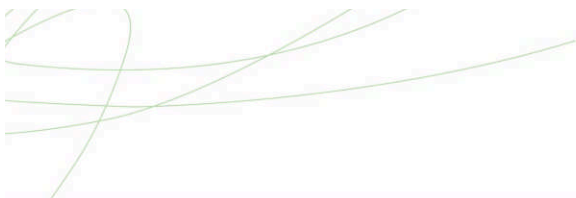
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

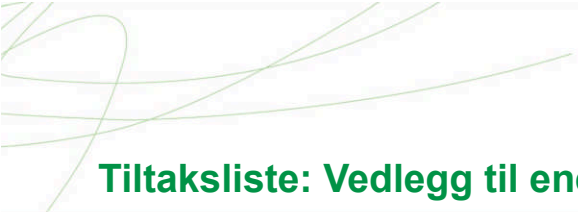
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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. Kjøøl- 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 12: 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 13: 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 den 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

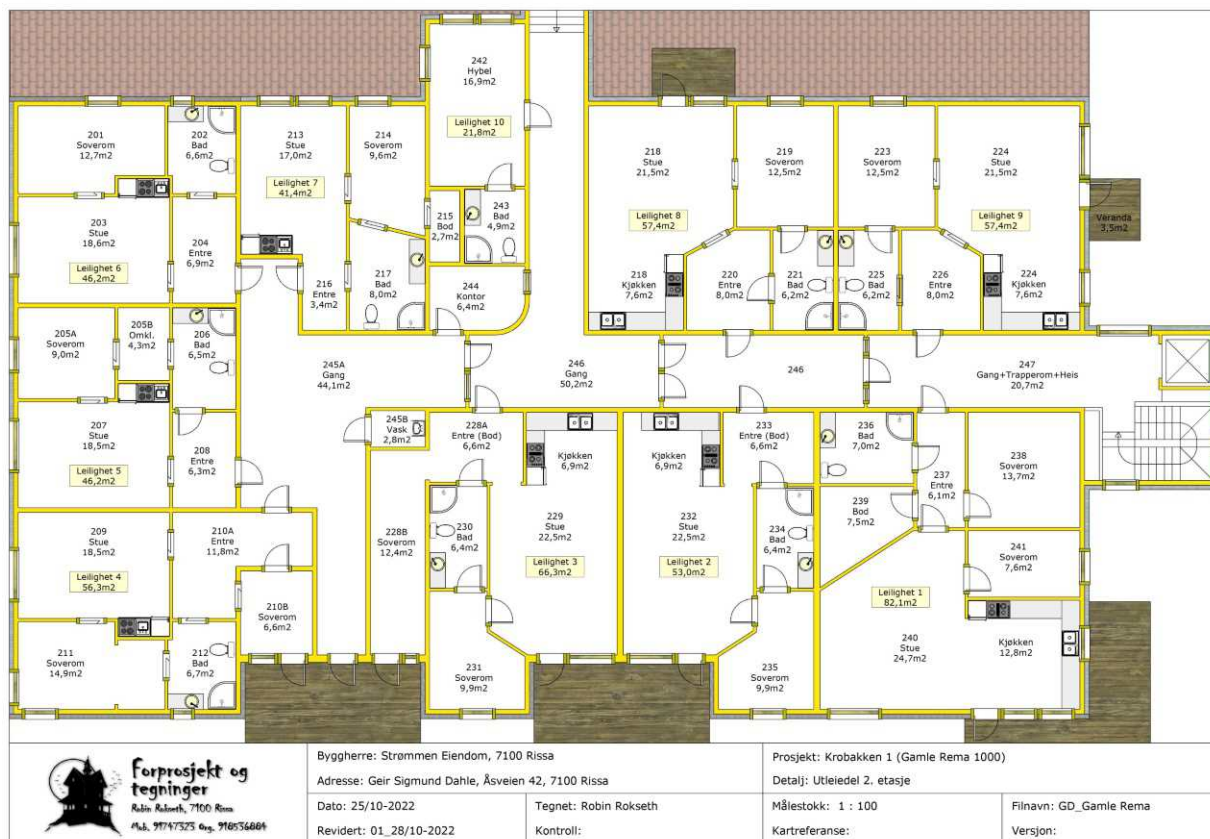
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



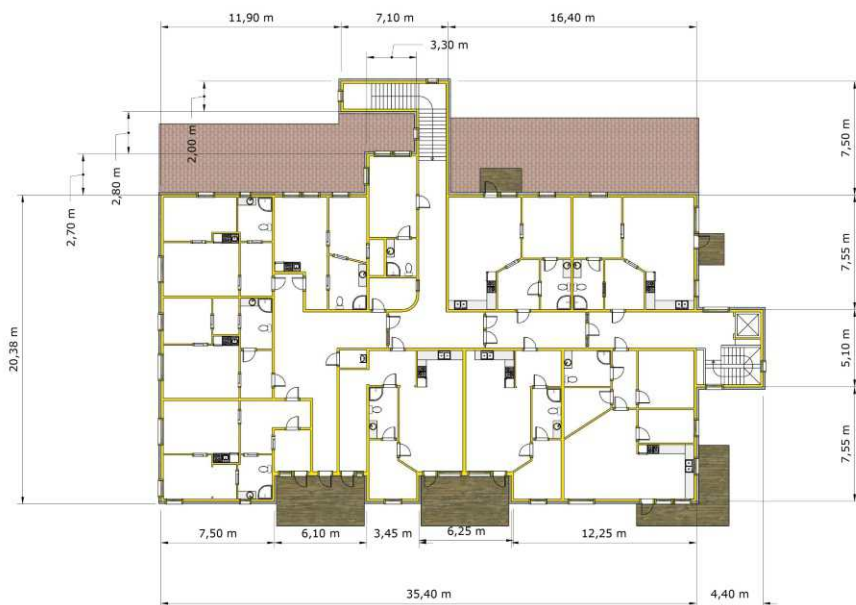
**Forprosjekt og
tegninger**
 Robin Rokseth, 7100 Rissa
 Mob. 91747323 Ans. 918536884

Byggherre: Strømmen Eiendom, 7100 Rissa
 Adresse: Geir Sigmund Dahle, Åsveien 42, 7100 Rissa
 Dato: 25/10-2022
 Revidert: 01_28/10-2022

Tegnet: Robin Rokseth
 Kontroll:

Prosjekt: Krobakken 1 (Gamle Rema 1000)
 Detalj: Utleiedel 2. etasje
 Målestokk: 1 : 100
 Kartreferanse:

Filnavn: GD_Gamle Rema
 Versjon:



**Forprosjekt og
tegninger**
Robin Rokseth, 7100 Rissa
Mob. 91747323 Ans. 918536884

Byggherre: Strømmen Eiendom, 7100 Rissa

Adresse: Geir Sigmund Dahle, Åsveien 42, 7100 Rissa

Dato: 25/10-2022

Revidert:

Tegnet: Robin Rokseth

Kontroll:

Prosjekt: Krobakken 1 (Gamle Rema 1000)

Detalj: Utleiedel 2. etasje

Målestokk: 1 : 200

Kartreferanse:

Filnavn: GD_Gamle Rema

Versjon:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250154	
Selger 1 navn	
Geir Sigmund Dahle	
Gateadresse	
Krobakken 1	
Poststed	Postnr
RISSA	7100
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GSD

1

Document reference: 69250154

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GSD

2

Document reference: 69250154

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 69250154

Tilleggskommentar

fremstår som ny

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: GSD

4

Document reference: 69250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Dahle	5568a0f06940fb4b6e6b 2385cad9ad51089ae587	05.12.2025 09:24:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250154

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ALLONGE TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING PUNKT 5
GNR. 122 BNR. 73 I INDRE FOSEN KOMMUNE

Søknad om reseksjonering går ut på følgende endringer:

Snr. 4 mottar tilgrensende balkong som fra fellesareal, som del av sin seksjon

Snr. 5 mottar areal fra felles gang som del av bolig samt fellesareal som del av balkong.

Snr. 6 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (balkong)

Snr. 7 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig seksjon 8, felles gang og balkong)

Snr. 8 avgir areal fra sin seksjon til seksjon 7.

Snr. 8 slås sammen med snr. 9, og boligseksjon 8 utgår å vær egen seksjon.

Snr. 9 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr. 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr. 1.

Endring medfører ingen endring av totale nevner og har ingen betydning for øvrige seksjonseiere.

Samtlige seksjonseiere har samtykket til reseksjonering. Styret signerer i tråd med gjeldende eierseksjonslov.

SAMEIET KROBAKKEN

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	TOTALT	Fordeling Seksjon 1 Næring	Fordeling Seksjon 2-11 Bolig
Startkapital	110.000	10.000	100.000
Inntekter drift	226.000	65.419	160.581
Sum inntekter	336.000	75.419	260.581

KOSTNADER				1)	2)
Styrehonorar inkl. aga	-	-	-	1	1
Forretningsførerhonorar	37.500	3.409	34.091	1	1
Fellesmøter, bankkostnader (gebyrer, nettbankløsning o.l.)	5.000	455	4.545	1	1
Forsikring	60.500	30.250	30.250	4	2
Energikostnader fellesarealer (plan 2)	5.000		5.000	3	2
Snørydding/strøing	20.000	10.000	10.000	4	2
Renhold fellesareal (plan 2)	39.000		39.000	3	2
Årskontroll brannalarm	10.000	5.326	4.674	2	2
Service heis	19.000		19.000	3	2
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	10.000	5.326	4.674	2	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	10.652	9.348	2	2
Sum driftskostnader	226.000	65.419	160.581		

RESULTAT **110.000**

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER	Eierbrøk	
Seksjon 1 næring	800/1502	5.452
Seksjon 2	109/1502	1.900
Seksjon 3	72/1502	1.364
Seksjon 4	88/1502	1.596
Seksjon 5	75/1502	1.408
Seksjon 6	61/1502	1.205
Seksjon 7	61/1502	1.205
Seksjon 8	55/1502	1.118
Seksjon 9	29/1502	742
Seksjon 10	76/1502	1.422
Seksjon 11	76/1502	1.422

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Prisene er basert på estimater.

Det forutsettes at renovasjon og kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjon.

1) Fordelingsnøkler mellom næring og bolig:

- 1 Enhet
- 2 Eierbrøk
- 3 Boligseksjoner
- 4 50% til næringseksjon og 50% til boligseksjoner

2) Fordelingsnøkler mellom boligseksjoner:

- 1 Enhet
- 2 Eierbrøk

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KROBAKKEN

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Krobakken.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 11 eierseksjoner på eiendommen gnr. 122, bnr. 73 i Indre Fosen kommune.

Seksjonene 2-11 er seksjonert til boligformål mens seksjon 1 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Næringsseksjonen består av ulik næringsvirksomhet. Disse har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 BRUKSRETT OG TILLEGGSAREAL I GRUNN

Bruksrett

Seksjonene 2-11 har eksklusiv bruksrett til én utvendig plass hver. Bruksrettene er inntegnet i **vedlagte bruksrettsplan** som skal følge som vedlegg til vedtektene. Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

Bruksretten kan kun endres med samtykke fra reelle rettighetshavere.

Seksjonene 2-11 har eksklusiv bruksrett til heis- og trappehus på plan 1 og 2 samt gangarealer på plan 2. Med bruksretten følger plikt til drift og vedlikehold.

Tilleggsareal i grunn

Seksjon 1 og 9 har tillagt utvendig tilleggsareal i grunn iht. tinglyst seksjonering og reseksjonering. Seksjonene har ansvar for drift og vedlikeholde disse arealet.

Seksjonseierne er innforstått med at seksjon 9 har rett til å fradele og reseksjonere tilleggsareal i grunn som fremkommer av tinglyst reseksjonering av _____.2024. Seksjonseierne er forpliktet til å samtykke til slik reseksjonering og kan på ingen måte forhindre eller nekte deling og reseksjonering. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke fjernes uten samtykke fra rettighetshaver, seksjon 9.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Tekniske installasjoner som kun forsyner boligseksjonene 2-11 skal vedlikeholdes av de respektive seksjonene. Dette selv om de går via/gjennom arealer tilhørende seksjon 1. Tilsvarende gjelder for installasjoner som kun forsyner næringsseksjon 1.

Grensesnitt for vedlikeholdsansvar mellom næring og boliger for fasader, fremkommer av **vedlegg til vedtektene**.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Næringsseksjonen har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng/takhage. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht offentlig rettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner.

Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonen er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra boligseksjonene og næringsseksjonen.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett, ved eventuell kollektiv avtaleinngåelse, fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til forsikring fordeles med 50% til næringsseksjonen og 50% til boligseksjonene. Boligseksjonenes andel fordeles mellom disse iht. eierbrøk.

Kostnader til renhold av felles gangarealer på plan 2, trapperom og heis på plan 1 og 2, energikostnader i gangarealer på plan 2 samt drift og service av heis skal kun dekkes av boligseksjonene og fordeles iht. eierbrøk blant disse.

Kostnader til snørydding/strøing på sameiets utearealer, eksklusive de utearealer som inngår i tilleggsareal i grunn, deles med 50% til næringsseksjon 1 og 50% til boligseksjonene 2-11. Boligseksjonene fordeler sin andel av kostnaden iht. deres eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Strømmen Eiendom As
Åsveien 42
7100 Rissa

Deres ref.

Vår ref.
25/8203 - 2

Dato
03.12.2025

Reseksjonering gbnr. 122/73 Vedtak

Saksopplysninger

Det søkes om reseksjonering av eiendommen gnr. 122 bnr. 73 med følgende endringer:

Snr. 4 mottar tilgrensende balkong fra fellesareal, som del av sin seksjon.
Snr. 5 mottar areal fra felles gang og fellesareal fra tilgrensende balkong, som del av sin bolig
Snr. 6 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (balkong)
Snr 7 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (felles gang og balkong seksjon 8)
Snr. 8 avgir areal av sin seksjon til seksjon 7.
Snr 8 slås sammen med snr. 9, og boligseksjonen 8 utgår å være egen seksjon.
Snr 9 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong)

Snr 9 avgir tilleggsareal i grunn i sin helhet til snr. 1

Reseksjoneringen medfører ingen vesentlige endringer som utløser dokumentavgift.

Vedtak

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 20 gis det tillatelse til reseksjonering som omsøkt i gbnr. 122/73 Krobakken 1.

Du har rett til å klage

Vedtaket kan påklages etter reglene i forvaltningsloven kapittel IV.

Hvis du vil klage, må det skrives et brev der du oppgir hva du klager på, hvorfor du klager og hvilke endringer du ønsker. Du må skrive under på klagen. Klagen sender du til Indre Fosen kommune.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen dette brevet kom fram i din postkasse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen klagefristen har gått ut. Hvis du klager så sent at det kan være uklart for oss om du klager i tide, må du oppgi i klagen når du mottok dette brevet.



Med hilsen
Tove Gravås
avdelingsingeniør Plan, kart og miljø
48252193

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet:

[Lenke til kontaktskjema](#)

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 25/8203

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi til

Brauten Eiendom As	Postboks 6054 Torgarden	7434	Trondheim
--------------------	-------------------------	------	-----------

Øvrige mottakere

Strømmen Eiendom As	Åsveien 42	7100	Rissa
---------------------	------------	------	-------

Strømmen Eiendom AS org.nr 964 718 393
Åsveien 42
7100 Rissa
Att: Geir Sigmund Dahle

Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 Rissa

Trondheim 24.11.2025

RESEKSJONERING AV EIENDOM MED GNR. 122, BNR. 73, INDRE FOSEN KOMMUNE

Vedlagt oversendes søknad om reseksjonering for ovennevnte eiendom i Indre Fosen kommune.

Reseksjoneringen omhandler at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesareal.

Snr. 8 utgår i sin helhet da denne avgir boligarealer til snr. 7 og snr 9, samt at snr 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr 1.

1. Søknad om reseksjonering

Søknaden inneholder følgende dokumentasjon:

- Søknad om reseksjonering signert
- Samtykke til reseksjonering fra hjemmelshaver til seksjonene: snr 1, 2, 3, 4, 10 og 11.
- Samtykke fra panthaver - ettersendes
- Alloune til søknad om reseksjonering punkt 5
- Situasjonsskart
- Plantegning over gjeldende seksjoner, tinglyst seksjonering
- Plantegning over gjeldende seksjoner, ny situasjon

2. Kort om prinsippene for reseksjoneringen

Reseksjoneringen går ut på at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesareal. I tillegg avgir snr 8 arealer til snr 7 og 9, slik at snr 8 i sin helhet utgår som egen boligseksjon. Snr. 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr. 1.

Se vedlagte alloune til punkt 5 i søknad om reseksjonering.

Hjemmelshaver til snr 5,6, 7 og 9 har signert på søknad om reseksjonering. Seksjonene 1, 2, 3, 4, 10 og 11 har avgitt skriftlig samtykke til reseksjonering, samt at styret tilhørende eierseksjonssameiet har signert under pkt 12, i tråd med vedtak fra årsmøte.

Reseksjonering medfører ingen vesentlige endringer som utløser dokumentavgift.

Kommunens gebyrkrav sendes:

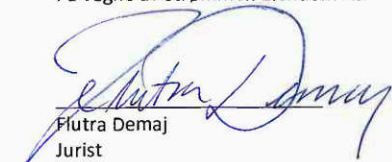
Strømmen Eiendom AS
Åsveien 42
7100 Rissa
Att: Geir Sigmund Dahle

Org.nr. 964 718 393

Dersom det oppstår spørsmål, eller det er behov for ytterligere informasjon i sakens anledning, kan undertegnede kontaktes på telefon 99 54 55 83 eller mail flutra@brauteneiendom.no.

Med vennlig hilsen

På vegne av Strømmen Eiendom AS



Flutra Demaj
Jurist
Brauten Eiendom AS

Kongens gt 2
Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
Tlf. 99 54 55 83 mail: flutra@brauteneiendom.no

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Indre Fosen	Indre Fosen kommune, Postboks 23, 7101 Rissa	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Strømmen Eiendom AS	964 718 393	933 180 034	
Adresse	Postnummer	Poststed	
	7100	Rissa	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5054	Indre Fosen	122	73	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	926189298	A&D EIENDOM AS	1/1
4	110966	Synnøve Overskott	1/3
4	221068	Anne Overskott	1/3
4	101062	Jan Overskott	1/3
5, 6, 7, 9	964 718 393	Strømmen Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	800	TG
4	B	88	
5	B	75	
6	B	67	
7	B	61	
9	B	78	
		Nevner = 1502	

Dato	Innsenderens underskrift
21/11/25	<i>Geir Dahle</i>

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Snr 4 mottar balkong fra fellesareal som del av sin seksjon

Snr. 5 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr. 6 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (balkong).

Snr. 7 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr 8 avgir areal fra sin seksjon til seksjon 7 og 9.

Snr. 9 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong)

Snr. 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr. 1

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

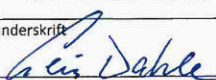
7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 21/11.25 | Innsenderens underskrift



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter resekksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom resekksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 5, 6, 7 og 9	Sted og dato <i>Rissa</i> -25 <i>21.11.25</i>	Hjemmelshaver/styret <i>Geir Dahle</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver STRØMMEN EIENDOM AS v/GEIR SIGMUND DAHLE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato <i>21.11.25</i>	Innsenderens underskrift <i>Geir Dahle</i>
-------------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato <i>Rissa 18/11-25</i>	Underskrift <i>Gjornn Berg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver GJØRNN BERG	
Sted og dato <i>Rissa 18/11-25</i>	Underskrift <i>Geir Dahle</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver GEIR DAHLE	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato <i>21/11-25</i>	Underskrift <i>Geir Dahle</i>		Stempel		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Indre Fosen	Indre Fosen kommune, Postboks 23, 7101 Rissa	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Strømmen Eiendom AS	964 718 393	933 180 034	
Adresse	Postnummer	Poststed	
	7100	Rissa	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5054	Indre Fosen	122	73	

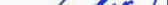
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	926189298	A&D EIENDOM AS	1/1
4	110966	Synnøve Overskott	1/3
4	221068	Anne Overskott	1/3
4	101062	Jan Overskott	1/3
5, 6, 7, 9	964 718 393	Strømmen Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato	21/11.25	Innsenderens underskrift	
------	----------	--------------------------	---

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Snr 4 mottar balkong fra fellesareal som del av sin seksjon

Snr. 5 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr. 6 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (balkong).

Snr. 7 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr 8 avgir areal fra sin seksjon til seksjon 7 og 9.

Snr. 9 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong)

Snr. 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr. 1

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

21/11.25

Innsenderens underskrift

Leis Dahle

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 5, 6, 7 og 9	Sted og dato <i>Rissa</i> -25 <i>21.11.25</i>	Hjemmelshaver/styret <i>Geir Dahle</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver STRØMMEN EIENDOM AS v/GEIR SIGMUND DAHLE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato <i>21.11.25</i>	Innsenderens underskrift <i>Geir Dahle</i>
-------------------------	---

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato <i>Rissa 18/11-25</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>GEIRN BERG</i>
Sted og dato <i>Rissa 18/11-25</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>GEIR DAHLÉ</i>
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato <i>21/11-25</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>		Stempel		
Dato	Innsenderens underskrift				

Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr. 73, snr. 1 i Indre Fosen kommune samtykker vi med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

Reseksjoneringen omhandler at tilleggsareal i grunn går fra seksjon 9 til seksjon 1.

Seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025

ABD HOLDING AS, org.nr. 913 750 985



JOMAR DAHLE
Styrets leder



GØRAN BERG
styremedlem



ØYSTEIN ALSETH
Styremedlem

Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr. 73, snr. 2 i Indre Fosen kommune samtykker jeg med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

Seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025

Anne-Mildrid Overland.

ANNE-MILDRID OVERLAND

F.nr: 220748 

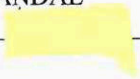
Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr. 73, snr. 3 i Indre Fosen kommune samtykker jeg med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

Reseksjonering omhandler at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025

Solveig Mandal
SOLVEIG MANDAL
F.nr: 250643 

Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr.73, snr. 4 i Indre Fosen kommune samtykker jeg/vi med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

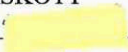
Reseksjonering omhandler at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025

Anne Overskott

ANNE OVERSKOTT

F.nr: 110966 

Jan Overskott

JAN OVERSKOTT

F.nr: 221068 

Synnøve Overskott

SYNNØVE OVERSKOTT

F.nr: 101062 

Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr.73, snr. 10 i Indre Fosen kommune samtykker jeg/vi med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

Reseksjonering omhandler at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

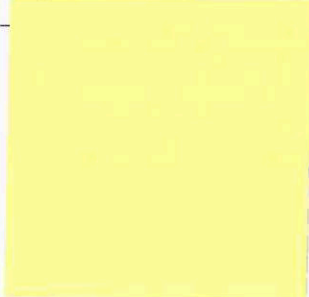
Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025



JONAS JOHANSEN GRANDE

F.nr: 240301_



Samtykke til tinglysing

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 122, bnr.73, snr. 11 i Indre Fosen kommune samtykker jeg/vi med dette til tinglysing av reseksjonering av eiendommen.

Reseksjonering omhandler at seksjonene 4, 5, 6, 7 og 9 mottar areal fra fellesarealer som del av sin seksjon, herunder balkong.

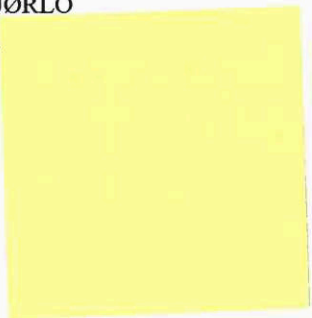
Seksjonene 5, 7 og 9 mottar i tillegg del av felles gang/fellesarealer som del av sin seksjon.

Indre Fosen, 18 / 11 -2025

FREDRIK BJØRLO

FREDRIK BJØRLO

F.nr: 280494



ALLONGE TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING PUNKT 5
GNR. 122 BNR. 73 I INDRE FOSEN KOMMUNE

Søknad om reseksjonering går ut på følgende endringer:

Snr. 4 mottar tilgrensende balkong som fra fellesareal, som del av sin seksjon

Snr. 5 mottar areal fra felles gang som del av bolig samt fellesareal som del av balkong.

Snr. 6 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (balkong)

Snr. 7 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig seksjon 8, felles gang og balkong)

Snr. 8 avgir areal fra sin seksjon til seksjon 7.

Snr. 8 slås sammen med snr 9, og boligseksjon 8 utgår å vær egen seksjon.

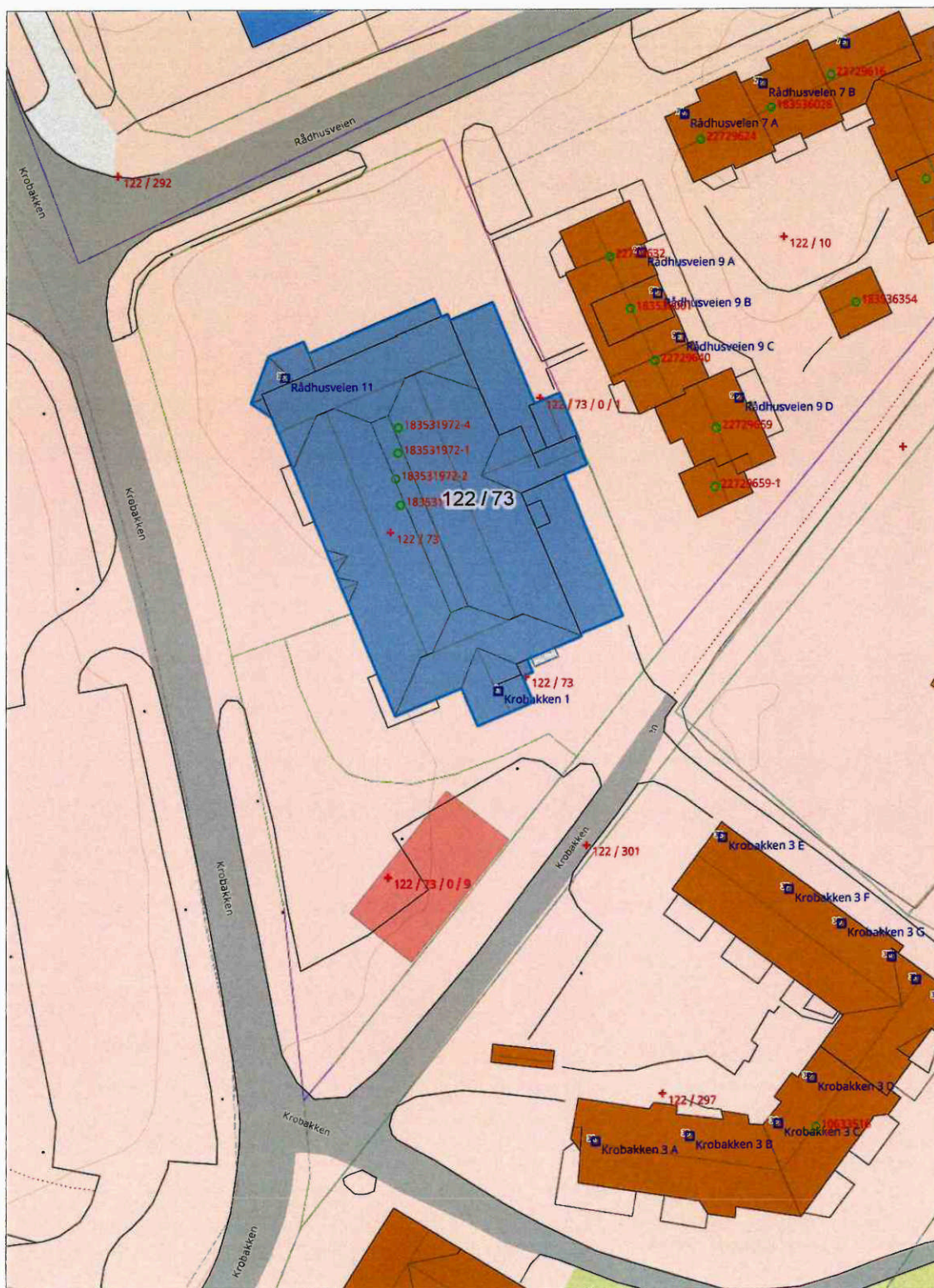
Snr. 9 mottar areal fra fellesareal som del av sin seksjon (bolig og balkong).

Snr. 9 avgir tilleggsareal i grunn til snr. 1.

Snr. 9 mottar tilleggsareal i grunn fra snr. 1.

Endring medfører ingen endring av totale nevner og har ingen betydning for øvrige seksjonseiere.

Samtlige seksjonseiere har samtykket til reseksjonering. Styret signerer i tråd med gjeldende eierseksjonslov.



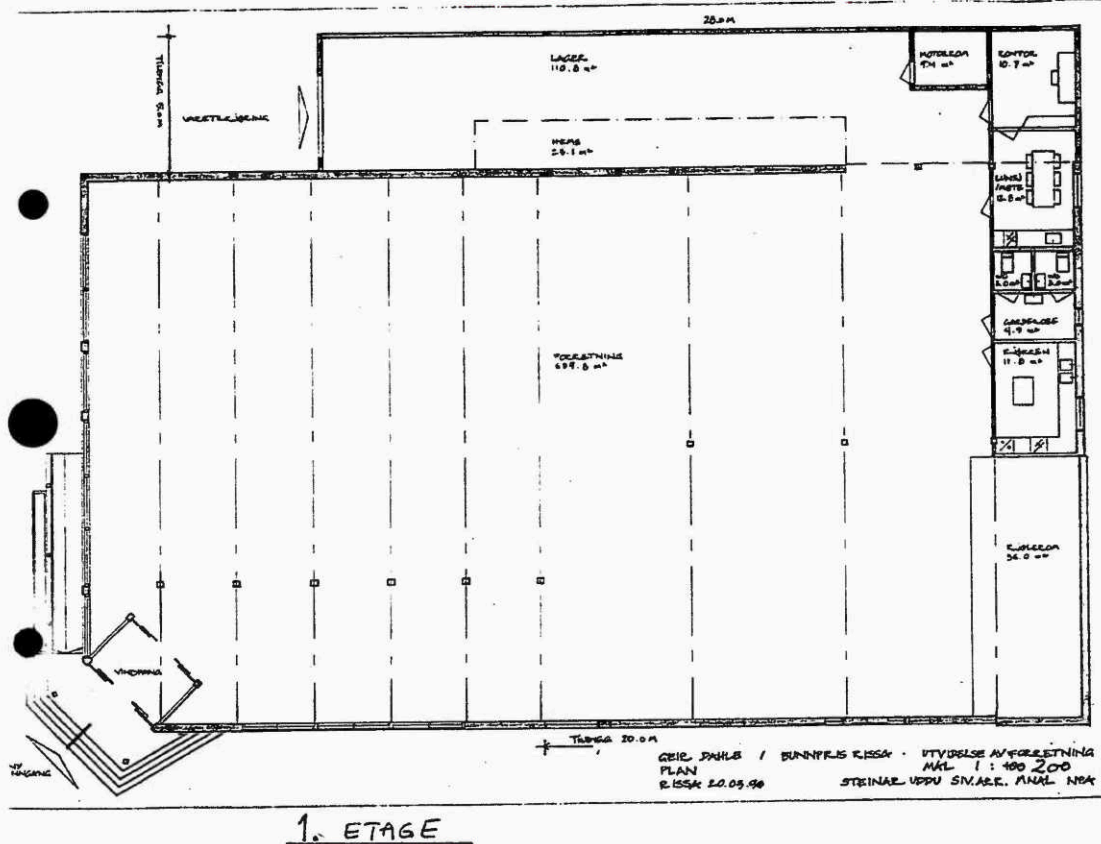
Senterposisjon: 250053.13, 7060436.24
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 24.11.2025

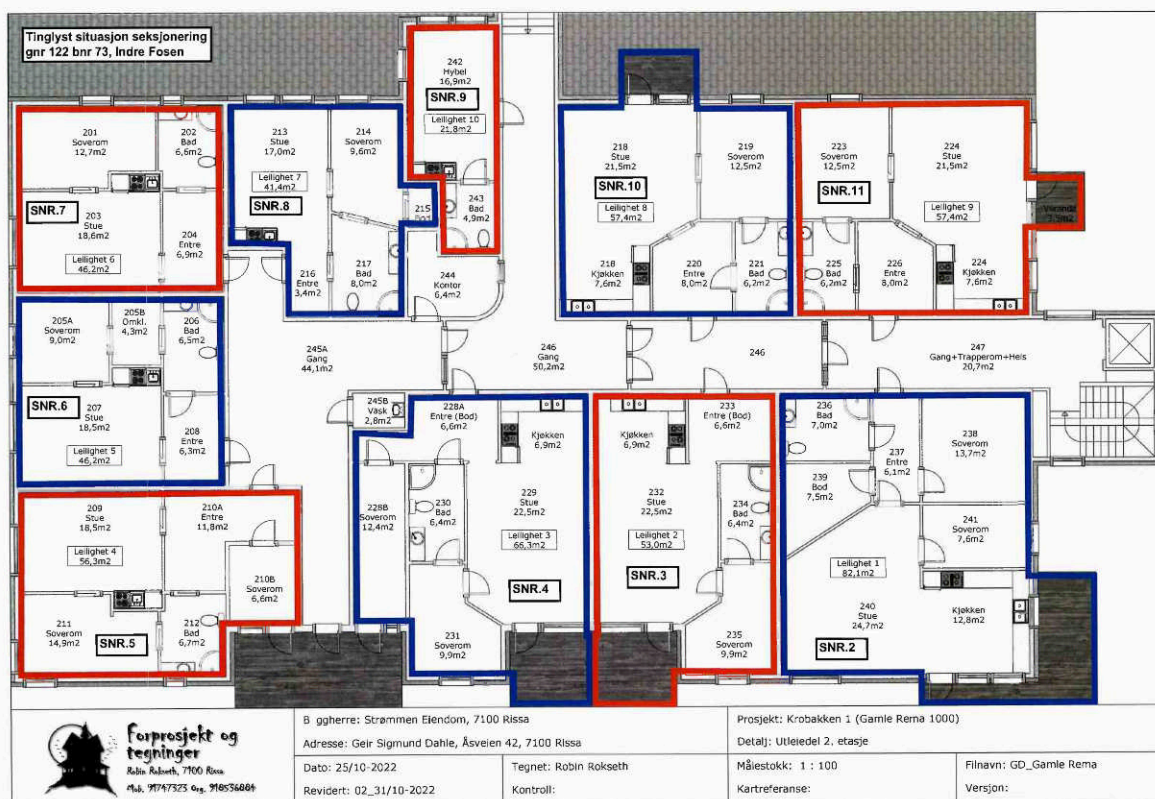
0 5 10 15 20m

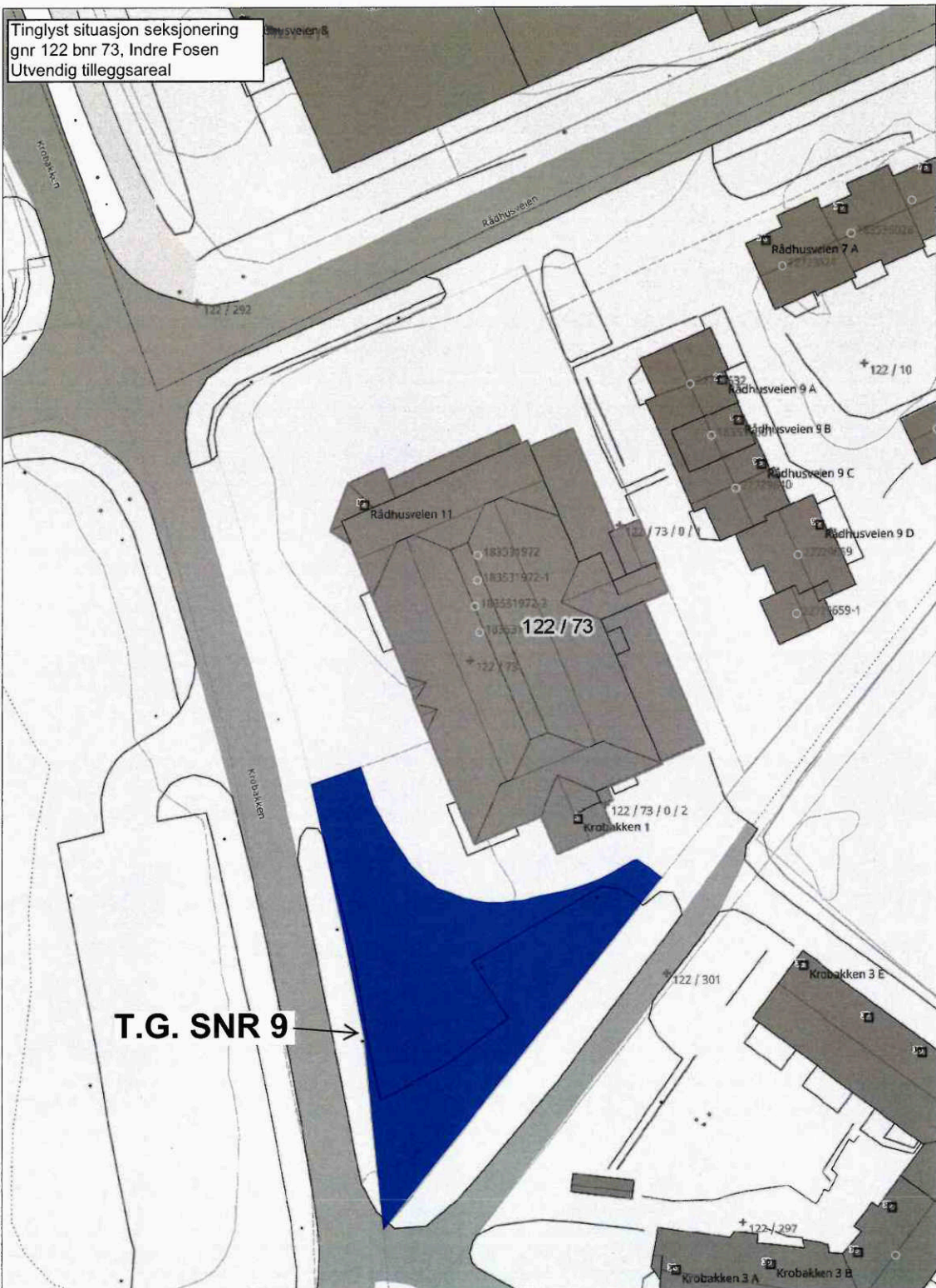
 Kartverket

Tinglyst situasjon seksjonering
gnr 122 bnr 73, Indre Fosen

GNR 122 BNR 73 SEKSJON 1

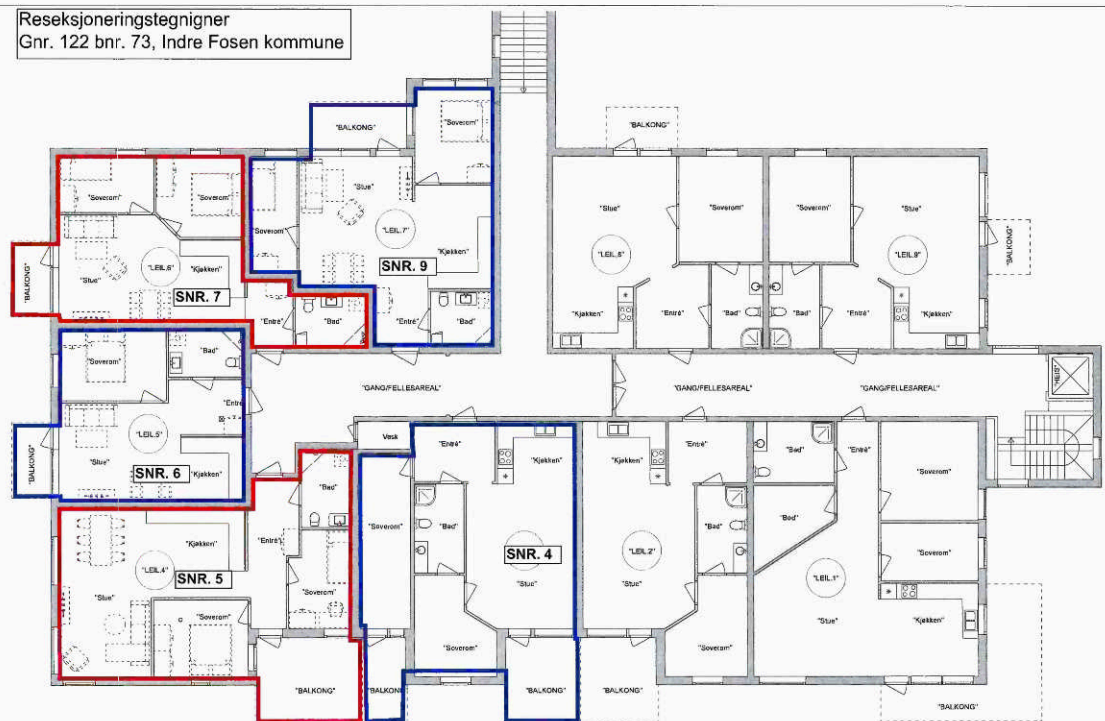






Senterposisjon: 250044.47, 7060449.68
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 10.02.2023

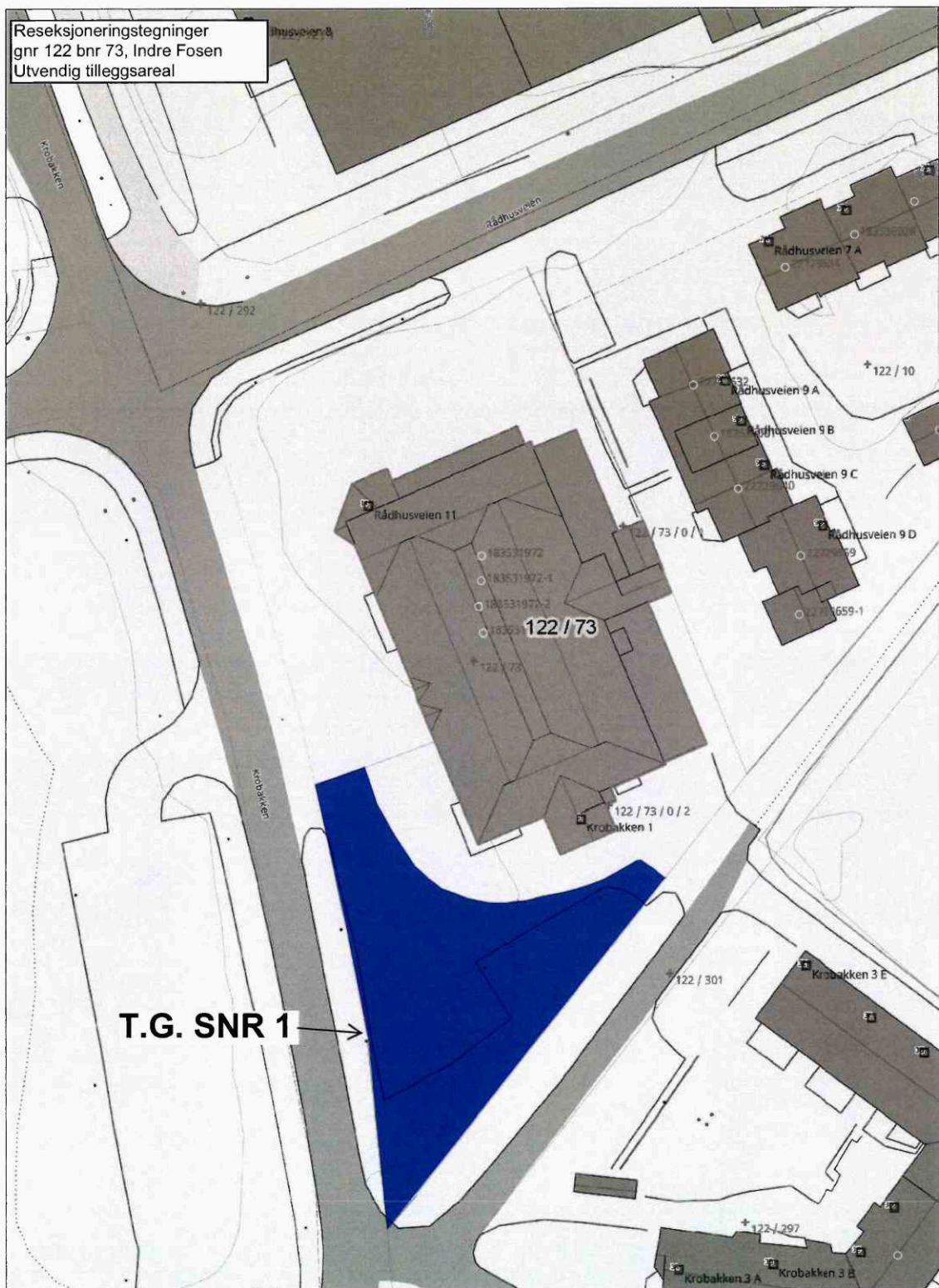
Reseksjonerings-tegninger
Gnr. 122 bnr. 73, Indre Fosen kommune



Tiltakshaver: Strømmen Eiendom AS
Adresse: Krobakken 1, 7100 RISSA
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr. 122 Bnr. 73

PLANTEGNING 2.ETG

Plantegegning av 2. etasje og alle rom som er fellesarealer.
Kjøkken, bad og stue er fellesarealer for alle leiligheter.
Lusingsplass og garasje er fellesarealer for alle leiligheter.

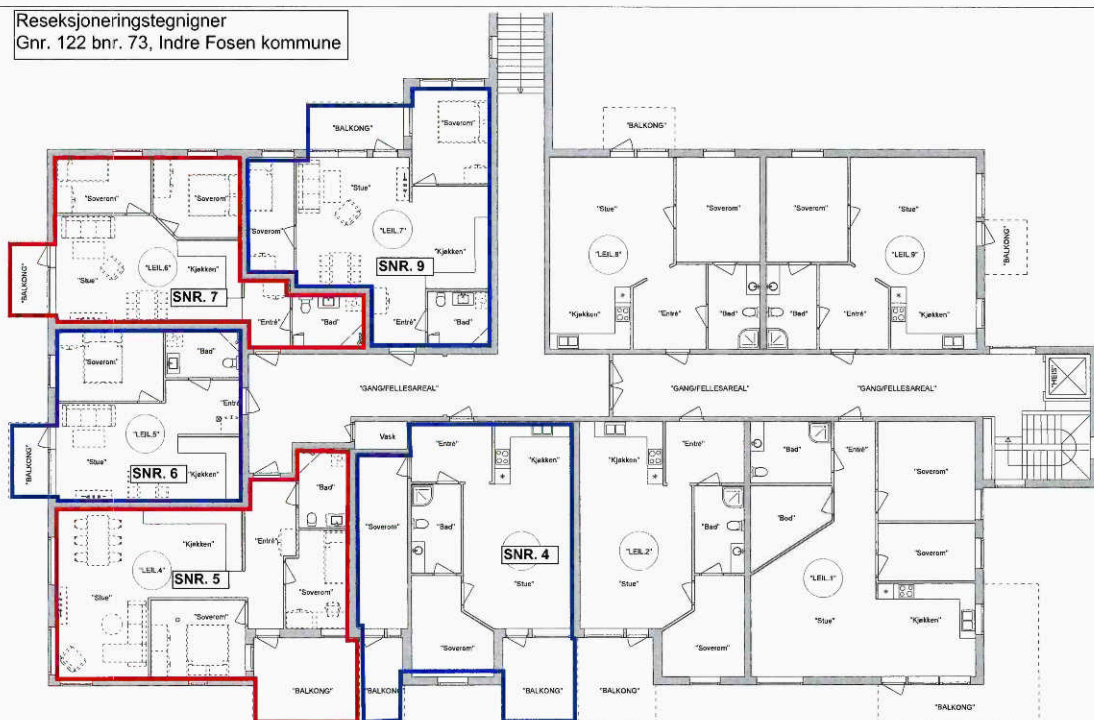


Senterposisjon: 250044.47, 7060449.68
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 10.02.2023

0 5 10 15 20m

Kartverket

Reseksjonerings-tegninger
Gnr. 122 bnr. 73, Indre Fosen kommune



Tiltakshaver: Strømmen Eiendom AS
Adresse: Krobakken 1, 7100 RISSA
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054
Gnr. 122 Bnr. 73

PLANTEGNING 2.ETG

Planlegging av felles arealer og avskjerming av felles arealer.
Innholdet er ikke bindende og skal ikke brukes til andre formål.
Innholdet er ikke bindende og skal ikke brukes til andre formål.

A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, and 20m.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250154

Adresse: Krobakken 1, 7100 Rissa

Betegnelse: Gnr. 122, Bnr. 73, Snr. 5, Indre Fosen kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.12.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

