

Velkommen til

Røsslyngvegen 24, 7227 Gimse

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Røsslyngvegen 24
7227 Gimse

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1981
BRA	205 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

+47 957 79 820
malin.aadahl@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Røsslyngvegen 24, 7227 Gimse

Registerbetegnelse
Gnr. 32, Bnr. 145, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12.880,- pr. år 2025. Avgiften faktureres fire terminer pr. år og fordeles følgende:
Avløp kr. 6.277,-
Eiendomsskatt kr. 1.756,-
Vann kr. 4.847,-

I tillegg kommer:
Renovasjon ReMidt kr. 4.730,- pr. 2026, fordelt på fire terminer pr. år.
Velforeningskontigent til Røsslyngmyra vel kr. 2.900,- pr. 2024, fordelt på to terminer pr. år.

Boligen har installert vedovn med feiing og tilsyn fra Gauldal brann og redning. Det er forsøkt innhentet, men ikke mottatt årsgebyr vedr. dette. Kjøper må derfor påregne faktura.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 202 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 205 m²
TBA: 46 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Meglers kommentar til areal:
Dagens utnyttelse av boligen er i samsvar med byggegodkjente tegninger fra byggeår.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 416 m² på eiet tomt.
Eiendommen er opparbeidet med grøntareal, gårdsplass og diverse beplantning.

Byggeår
1981 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-I rom:
Kjeller: Vaskerom, uinnredet kjellerrom og 3 boder.
1. etasje: Vindfang, toalett, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og trapperom.

Standard
Kjeller
Uinnredet kjellerrom: Støpt gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Takess i himling. Trapp.

Bod 1: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling.

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling.

Vaskerom: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling. Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og naturlig avtrekk.

1. etasje
Vindfang: Belegg på gulv, og tapet og brystpanel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Toalett: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og mekanisk avtrekk.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Stue: Laminat på gulv, og panelplater og brystpanel på vegger. Takess i himling. Panelovn, vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, tapet på vegger og flis på vegg over benkeplaten. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, åpen dusj, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Trapperom: Malte plater på vegger. Takess i himling.

Beliggenhet
Boligen har en flott beliggenhet i et attraktivt område på Gimse. Gimse er et veletablert boligområde med både eneboliger og leiligheter. Et barnevennlig område som passer til alle.

Til Melhus sentrum er det ca. 3 km. Her er det et rikelig tilbud av de fleste servicefunksjoner. Kjøpesenter, lege, apotek, post, bank, treningssenter og flere dagligvarebutikker. Det er flere muligheter for cafebesøk, blant annet på nyetablerte Sot/Sabrura, Kaffesup, eller det lokale bakeriet fra Soknedal.

Eiendommen hører til Brekkåsen barneskole som ligger ca. 250 meter unna. Gangsti til skolen går rett ved siden av inngangsdøra. Gimse ungdomsskole ligger ca. 2 km unna. Det er også flere barnehager i gangavstand fra boligen. På Melhus er det videregående skole som tilbyr et allsidig opplæringstilbud, og et bredt utvalg av studieretninger.

Området har idrettsanlegg med fotballbane, flotte lekeplasser og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I Skjetnemarka er det også lysløype og gode preparerte skiløyper på Kregneskjølen.

Fra eiendommen er det gangavstand til gode bussforbindelser med buss til Trondheim sentrum og nattbuss på helg. Fra Melhus sentrum er det også et godt tilbud med lokaltog, som er et populært valg for pendlere.

Adkomst
Det vises til kartløsning for adkomst til eiendommen.
Det vil bli godt sliktet av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygningsinformasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

Velforening
Røsslyngmyra Velforening

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 01.10.1981.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn. Det er montert varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Eiendommen har en bruksenhet.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor sone for infrastruktur og gjennomføring.

Det er planlagt bygging av boligbebyggelse i blokk, samt. næring i nærheten av eiendommen. Konferer megler vedr. dette.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg. Røsslyngvegen er privat vei med egen velforening.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 897 968,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 591 870,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Yngve Leseths dødsbo v/ bobestyrer: Advokat Frode Kvernrød.

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5097
Dato: 24.09.1980
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor interessenter til å lese vedlagt tilstandsrapport og befare eiendommen nøye før budgiving.

Det gjøres oppmerksom på at sentralstøvsuger ikke virker. For øvrig selges eiendommen med hvitevarer. Det gis ingen garanti på gjenværende levetid eller tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om velforening er innhentet fra 2024. Megler har forsøkt innhentet oppdatert informasjon om kontigent og øvrige opplysninger, men har ikke lyktes med dette. Kjøper overtar ansvar og risiko ift dette. Konf megler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.614,-
Fotograf kr. 4.800,-
Tilstandsrapport kr. 20.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 02.09.2026 av Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS.
Dagens utnyttelse av boligen er i samsvar med byggegodkjente tegninger fra byggeår.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Vaskerom: Rommet er ikke bygd i henhold til krav for våtrom med pusset murvegger og natrulig avtrekk, det er ikke påvist bruk av membran under flis og det er ikke klemring for god tetting i sluk.

TG2:
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Taktekking
- Kjøkken- overflater og innredning
- Vannledninger
- Varmesentral
- Våtrom: Bad- overflater vegg/ himling
- Våtrom: Bad- Overflate gulv
- Våtrom: Bad- Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad- Sanitærutstyr
- Våtrom: Bad- Dokumentasjon
- Sentralstøvsuger

HMS:
Avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp til dagens forskriftskrav.

Takstmannens kommentar til areal: Deler av arealet i bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.09.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 10.09.2026
- Bygningstegninger datert 12.07.1977
- Midlertidig brukstillatelse datert 01.10.1981
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegkart
- Ledningskart
- Skjøte med kjøpekontrakt datert 27.09.1980
- Vedtekter Røsslyngmyra velforening
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler
Telefon: 957 79 820
Epost: malin.aadahl@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














24

















Røsslyngvegen 24

1. Etasje

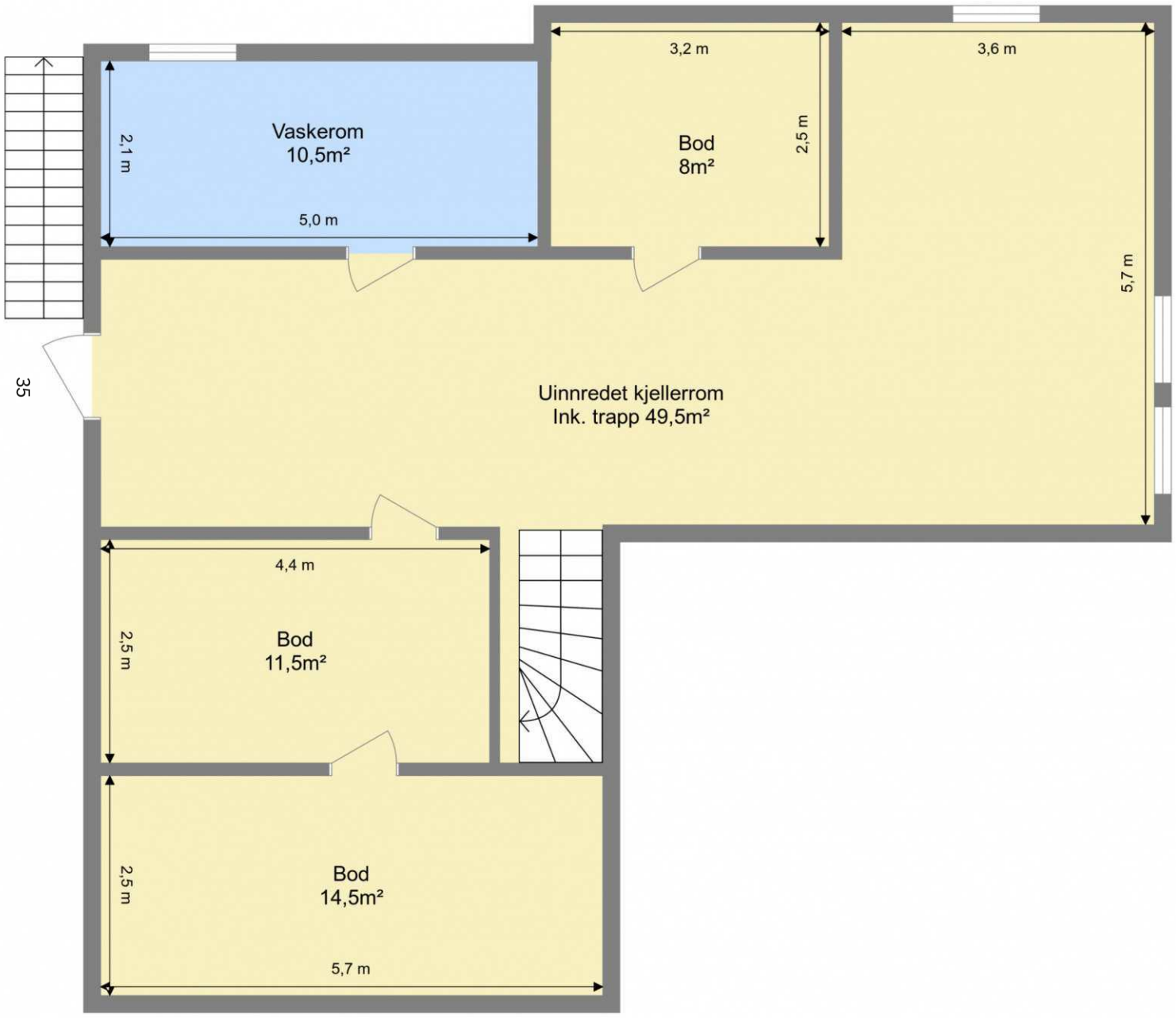


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Røsslyngvegen 24

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.


24



38







Røsslyngvegen 24
7227 GIMSE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Enebolig BRA:	202 m^2
Enebolig BRA-i:	202 m^2
Sum alle bygg BRA:	205 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	202 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	14	1	0

Supertakst

GNR: 32 BNR: 145

Ole Gunnar Bye
Takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no
45479696

Røsslyngvegen 24
7227 Gimse

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom	Rommet er ikke bygd i henhold til krav for våtrom med pusset murvegger og natrulig avtrekk, det er ikke påvist bruk av membran under flis og det er ikke klemring for god tetting i sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - forhøyet fuktnivå i overflater
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater - fuktskjolder på overflate
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	-det registreres slitasje på innredningen. -gulvvarme fungerer ikke.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belasting av vannsøl.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis og hakk i en flis.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- våtromsplater har nådd 10år og har usikker gjenværende levetid.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Sentralstøvsuger	Bråker kraftig ved oppstart og sikring løses ut.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.9.2026	**2.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Yngve Leseth (Dødbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Advokat Frode Kvernrød**

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

Ikke relevant.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Gunnar Bye**	Telefon:	**45479696**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**ogb@tft.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Industriveien 21, 7080 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Røsslyngvegen 24, 7227 Gimse**

Kommunenr:	**5028**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**145**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 2011	Overbygg over kjellertrapp.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	202	202	0	0	46
Bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**205**	**202**	**3**	**0**	**46**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**104**	**104** Vindfang, toalett, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og trapperom.	**0**	**0**	**46**
Kjeller	**98**	**98** Vaskerom, uinnredet kjellerrom og 3 boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**202**	**202**	**0**	**0**	**46**

Bygning: Bod

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	5	3	2
Totalt m²	**5**	**3**	**2**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei

Oppsummering — TG-1

Forstøtningsmuren i leca fremstår uten synlige sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Oppsummering — TG-2

Boligen er oppført med kjeller/rom under terreng. Drenering og fuktsikring er ikke registrert utbedret etter opprinnelig byggeår fra 1980, og har dermed passert forventet teknisk levetid. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Med bakgrunn i alder og observerte symptomer må det påregnes utbedring av drenering og fuktsikring. Uten utbedring er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med påfølgende fuktskader og redusert bruksverdi i underetasjen.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Løsmasser
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei

Oppsummering — TG-1

Grunnmuren er utført som støpt konstruksjon med underetasje, fundamentert på løsmasser. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved den visuelle befaringen. Konstruksjonen fremstår i normal stand for boligens alder.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering — TG-2

Terrenget rundt bygningen faller delvis mot boligen, slik at den er utsatt for tilsig av overflatevann. Bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid medføre fuktbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall og drenering som leder overflatevann bort fra bygningen.

6.5 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking i konstruksjon er ikke foretatt, da vegger er i mur.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Fuktskjolder på overflate

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er ikke foretatt fuktmålinger i forbindelse med befaringen. Årsaken er at tilgjengelige overflater i hovedsak består av mur-/betongkonstruksjoner, hvor tradisjonelle stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr gir begrenset pålitelig informasjon

Oppsummering — TG-2

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er ikke registrert utførte arbeider etter opprinnelig byggeår fra 1980. Fuktmålinger er ikke foretatt, da tilgjengelige overflater i hovedsak består av mur- og betongkonstruksjoner hvor håndholdt måleutstyr gir begrenset pålitelig informasjon. Av samme årsak er det ikke gjennomført hulltaking. Påvist fukt gir forhøyet risiko for skader på tilstøtende materialer og kan over tid medføre videre nedbrytning av konstruksjonen dersom forholdet ikke følges opp.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Det registreres slitte terrassebord og rekkverk bord.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har balkong og terrasse som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det registreres ingen synlige skader, skjevheter eller tegn til konstruksjonssvikt, men terrassebord og bord i rekkverk fremstår slitte. Slitasjen er normal for byggeårets alder og tilsier vedlikehold og etter hvert utskifting av bord for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med glassfelt.
Balkongdører med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkongdør på stue er fra 2007 og balkongdør på soverom er fra 2018.
3 vinduer på stue er byttet i 2024.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Det registreres at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, samt treghet i låsesystemet.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering — TG-2

Boligen har vinduer med 3-lags glass, ytterdør med glassfelt og balkongdører med 2-lags glass. Flere bygningsdeler er skiftet etter opprinnelig byggeår, blant annet balkongdører fra 2007 og 2018 samt tre stuevinduer i 2024. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, samt treghet i låsesystemet. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og har dermed nådd en alder hvor erfaringsmessig risiko for punktering øker. Dersom dette ikke utbedres, må det påregnes utskifting av ruter og justering av vinduer over tid.

6.8 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende trekledning fra byggeåret 1980, uten registrerte arbeider etter opprinnelig oppføring. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasaden, og kledningen har tilfredsstillende lufting. Det er heller ikke registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen. Konstruksjonen fremstår i alderstypisk stand uten synlige avvik av betydning.

6.9 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen. Systemet vurderes å fungere tilfredsstillende og bidrar til å lede bort takvann på tilfredsstillende måte.

6.10 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Skorsteinen over tak er inspisert fra tak. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller andre skader på skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne er i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har kaldt, uinnredet loft som var tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen ble inspisert både utvendig fra tak og innvendig fra luke, og det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger. Det ble ikke observert tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det ble heller ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Bygningsdelen fremstår i god stand for sin alder, uten registrerte avvik.

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	**Valmet tak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekkingen er byttet i 2018, undertak fra byggeår.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Vanntett sjikt (undertak) er fra byggeåret (ca. 46år) og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2

Taket er et valmet tak tekket med betongtakstein, inspisert fra takflaten. Selve taktekkingen ble byttet i 2018 og fremstår uten registrerte skader, deformasjoner eller begroing, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer viser ingen synlige avvik. Det vanntette sjiktet (undertaket) er derimot fra byggeåret og har med sin alder på om lag 46 år passert forventet brukstid, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Selv om det ikke er registrert lekkasjer i dag, må det påregnes utskifting av undertaket, noe som normalt innebærer omtekking av hele taket.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt 15mm høydeforskjell på stue og 10mm høydeforskjell på soverom.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Ved oppmåling ble det registrert en høydeforskjell på gulvet på 15 mm i stue og 10 mm på soverom. Slike skjevheter er ikke uvanlig for boliger fra byggeåret og kan skyldes normale setninger og nedbøyning over tid. Avviket vurderes som mindre og har begrenset betydning for bruken av rommene.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har en elementpipe med tilhørende ildsted. Det er registrert tilfredsstillende avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie- og sotluke er plassert i betryggende avstand fra brennbart materiale. Elementpipen er ikke innkledd på mer enn to sider. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år.

6.15 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Innvendig trapp er kontrollert visuelt. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje for trappens alder. Trappen fremstår i alminnelig god stand i forhold til byggeår.

6.16 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger og flis på vegg over benkeplaten. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøl/fryseskap.
Fronter på kjøkken opplyses å være fra ca. 2018.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Det registreres slitasje på innredningen.

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Kjøkkenet har laminat på gulv, tapet på vegger og flis på vegg over benkeplaten, med takess i himling. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. Frontene opplyses å være fra ca. 2018. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, bereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning, men det registreres normal slitasje på innredningen.
Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme ikke fungerer.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å være i tilfredsstillende stand.
Avtrekk er tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.18 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Toalettrommet har mekanisk avtrekk, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende ventilering. Det ble ikke påvist fukt eller skader på rommet, Klosettet har utenpåliggende sisterne. Rommet vurderes å være i normal og forventet stand ut fra byggeår.

6.19 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er av plast og fremstår i normal stand for boligens alder. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Det er ikke gjennomført kjente arbeider på anlegget etter byggeår, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.20 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber fra byggeåret 1980, og det er ikke registrert utførte arbeider på anlegget etter dette. Synlige rør er tilstrekkelig isolert, vanntrykket er tilfredsstillende ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alderen. Rør med høy alder har økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, og det bør påregnes utskiftning på sikt.

6.21 Elektrisk

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med oppgradering av bad i 2016. Demont/remont stikkontakt for vaskemaskin.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret 1980, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med oppgradering av bad i 2016, herunder demontering og remontering av stikkontakt for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med montering av varmepumpe. Manglende dokumentasjon på utført elektroarbeid gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidet er fagmessig utført i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik ved befaringen, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget. En gjennomgang av anlegget ved autorisert elektriker anbefales for å avklare tilstanden nærmere.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.23 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering — TG-2

Boligen har en varmepumpe som fungerer som varmesentral. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er gjennomført jevnlig service på anlegget. Grunnet varmepumpens alder må det påregnes at behov for utskiftning kan oppstå på kort til mellomlang sikt.

6.24 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2007
Størrelse	120 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsbereder på 120 liter er fra 2007 og står på gulv i vaskerommet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Ut fra alder må det påregnes at en utskiftning kan bli aktuell i løpet av rapportens levetid, da varmtvannsberedere har begrenset teknisk levetid.

6.25 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og toalett rom.

Oppsummering — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Dette er en løsning som er vanlig for boliger fra byggeåret. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

6.26 Våtrom: Bad — TG-2





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses at rommet er oppgradert i ca. 2016.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belasting av vannsøl.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-2

Baderommet har veggoverflater i baderomsplater. Det er registrert vindu plassert i våtsone, hvor materialet i vinduet vurderes som uegnet for slik plassering. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene på befaringstidspunktet. Materialer som ikke er egnet for våtsone har økt risiko for fuktopptak og skader over tid, og bør holdes under oppsyn.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-2

Gulvet har flisbelegg. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) bak flis. Det ble ikke påvist fuktskader, sopp eller råte, og fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende. Bom bak flis innebærer redusert heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan gi løse fliser og økt risiko for sprekker i fuger. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette svekke overflatens tetthet og på sikt medføre behov for utbedring av flisbelegget.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:
- Våtromsplater har nådd 10år og har usikker gjenværende levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er tilfredsstillende inspeksjons- og renholdsmulighet av sluk, og høydeforskjellen på vanntett sjikt fra topp sluk til dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist skader eller feil utførelse i tettesjiktet ved befaringen. Platenes alder tilsier likevel økt risiko for skader og følgeskader. Ved fortsatt bruk uten utbedring må det påregnes at tettesjiktet nærmer seg slutten av sin forventede levetid, med økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Det gjøres oppmerksom på krakelering i overflaten rundt avløp i servanten.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr TG-2

Baderommet har åpen dusj, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det mangler imidlertid drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dersom det oppstår lekkasje internt i sisternen eller tilhørende rørføringer, vil vann ikke kunne dreneres bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon før lekkasjen oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved kontrollen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

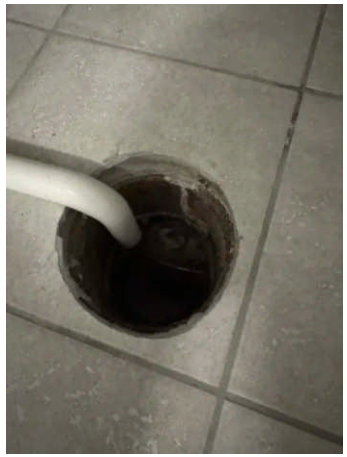
Oppsummering dokumentasjon TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførselen av badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Vaskerom TG-3



Beskrivelse

Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Takess i himling. Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder og naturlig avtrekk.

Er det registrert avvik?	Ja

Rommet er ikke bygd i henhold til krav for våtrom med pusset murvegger og natrulig avtrekk, det er ikke påvist bruk av membran under flis og det er ikke klemring for god tetting i sluk.

Oppsummering TG-3

Rommet har flis på gulv og pussede murvegger, takess i himling og er utstyrt med dusjkabinett, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder og naturlig avtrekk. Rommet er ikke bygget i henhold til gjeldende krav for våtrom, med pussede murvegger og naturlig avtrekk. Det er ikke påvist bruk av membran under flis, og det mangler klemring for tilstrekkelig tetting i sluk. Manglende membran og tetting i sluk innebærer risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved bruk av rommet som våtrom.
Det registreres fall til sluk.
Det er forhøyde fuktverdier i gulv og vegg, se punkt drenering/rom under terreng for utfyllende info.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å oppgradere rommet i henhold til krav for våtrom.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Bod

Beskrivelse
Bod er satt på heller, vegger i enkel trekonstruksjon. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Det registreres fuktmerker i undertak som følge av manglende beslag ved takfoten, bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.29 Sentralstøvsuger TG-2

Beskrivelse
Sentralstøvsuger er plassert i trapperom.
Er det registrert avvik? **Ja**
Bråker kraftig ved oppstart og sikring løses ut.
Oppsummering **TG-2**
Boligen har installert sentralstøvsuger plassert i trapperom. Ved befaringen ble det registrert at anlegget bråker kraftig ved oppstart, og at sikringen løses ut. Dette indikerer en feil ved anlegget, som kan skyldes forhold i motor eller elektrisk tilkobling. Nærmere undersøkelse av fagkyndig anbefales, og anlegget kan ha redusert funksjon inntil forholdet er utbedret.

Kvernrød, Frode
10.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frode Kvernrød

Boligen

Røsslyngvegen 24
7227 Gimse

5028-32/145/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Som bostyrer har jeg ikke kjennskap til negative forhold. Viser til tilstandstakst.

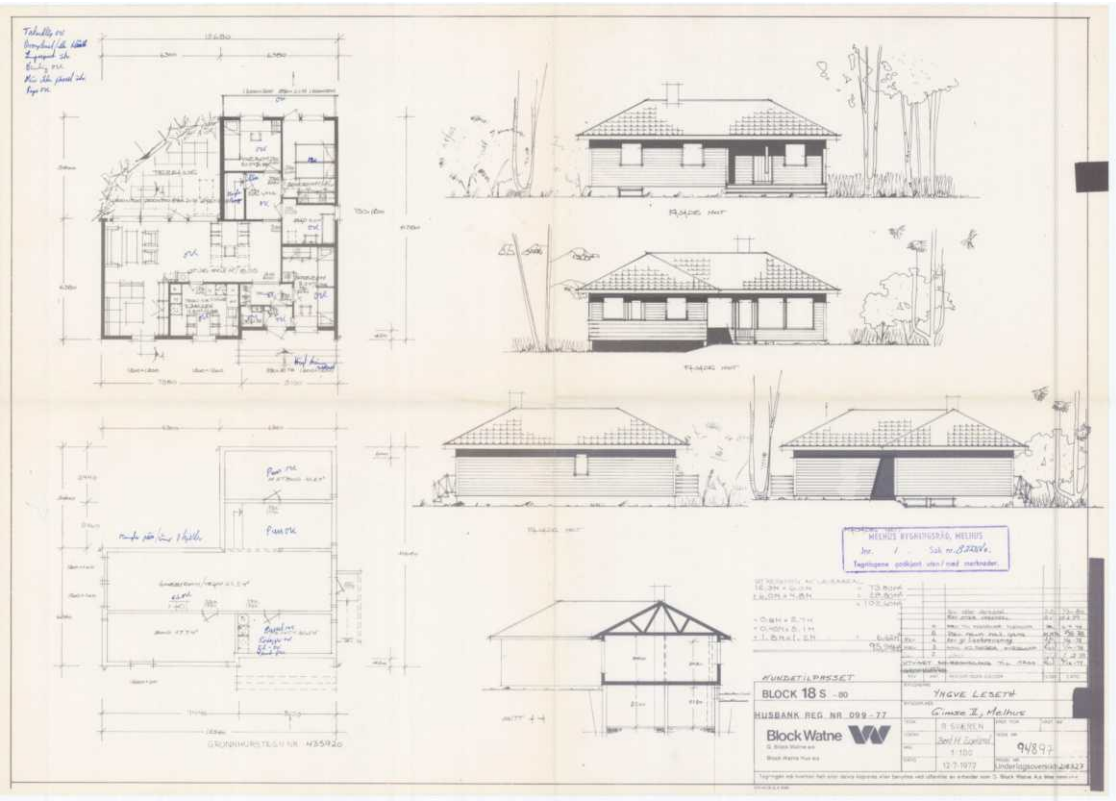
Boligen selges med boligselgerforsikring

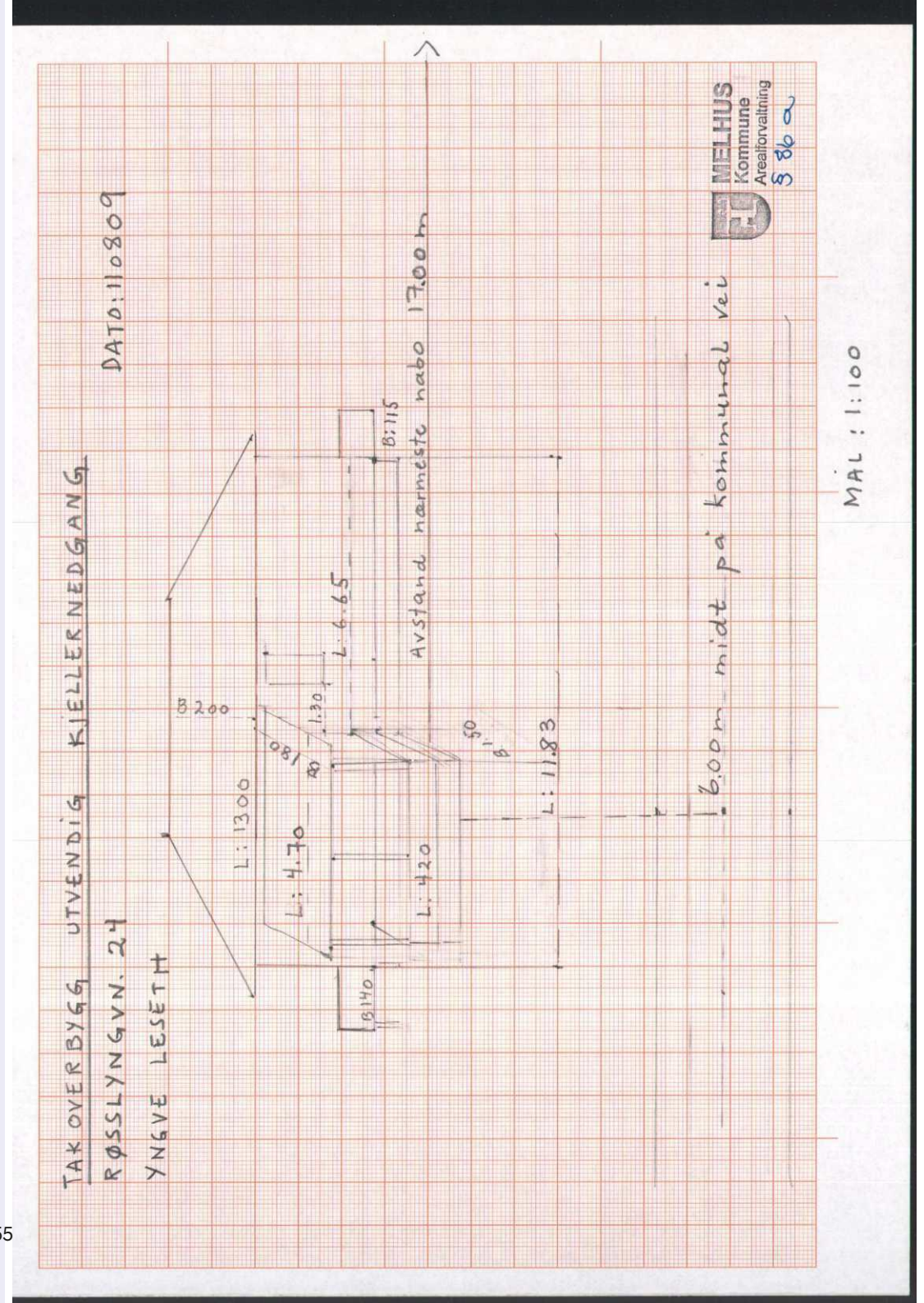
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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


BLOCK 18 S -80
YNGVE LESETH
HUSBANK REG. NR 099-77
Block Watne
94897


TAKOVERBYGG UTVENDIG KJELLERNEDGANG
RØSSLYNGVN. 24
YNGVE LESETH
DATO: 110809
Avstand nærmeste nabo 17,00 m
L: 13,00
L: 4,70
L: 6,65
L: 4,20
L: 11,83
B: 2,00
B: 1,15
B: 1,40
6,00 m midt på kommunal vei
MÅL: 1:100
MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
S 86 a

Rosslyngv. 24, B 10, Gisse, Melhus. 32/145.

Nybygg Enebolig i 1 etg. m/kjeller. 18/8-80. 19/8-80. B 333/80.

Yngve Leseth 7084 Melhus.

Block Watne Hus A/S 7080 Støren.

Kåre Sødahl (over gr.mur) 7090 Støren.
Reidar Solem (grunnmur) 7084 Melhus.

Kjeller: Mangler en god del puss/innredning i kjeller.
Vaskerom OK.

1. etg.: Kjellertrapp må oppsettes snarest. Dør til kjellernedgang avlåses til dette er ordnet.

Utv.: Inngangstrapp ordnes bedre. Grunnmur ikke pusset. Tomta er grovplanert, ikke tilsådd.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning samt kommunal renovasjon. Forøvrig er huset oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Bygget igangsatt i august 1980.

1. oktober 1981. Tor Bjørn Bygn. kontr.

Melhus, 19/5-81. Lars Solstad

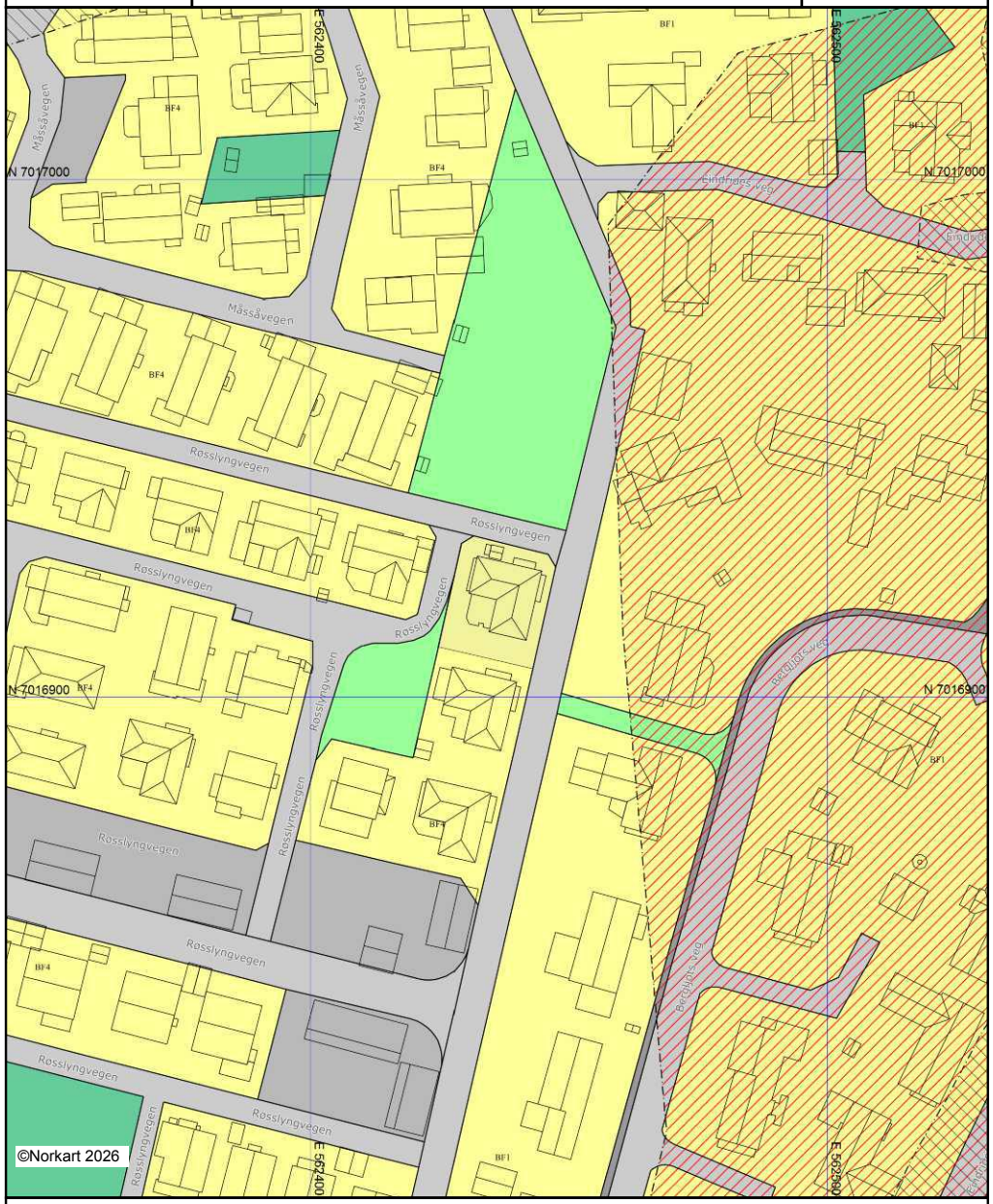
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/145
Adresse: Røsslyngvegen 24
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Detaljeringgrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Abc Påskriftfeltnavn

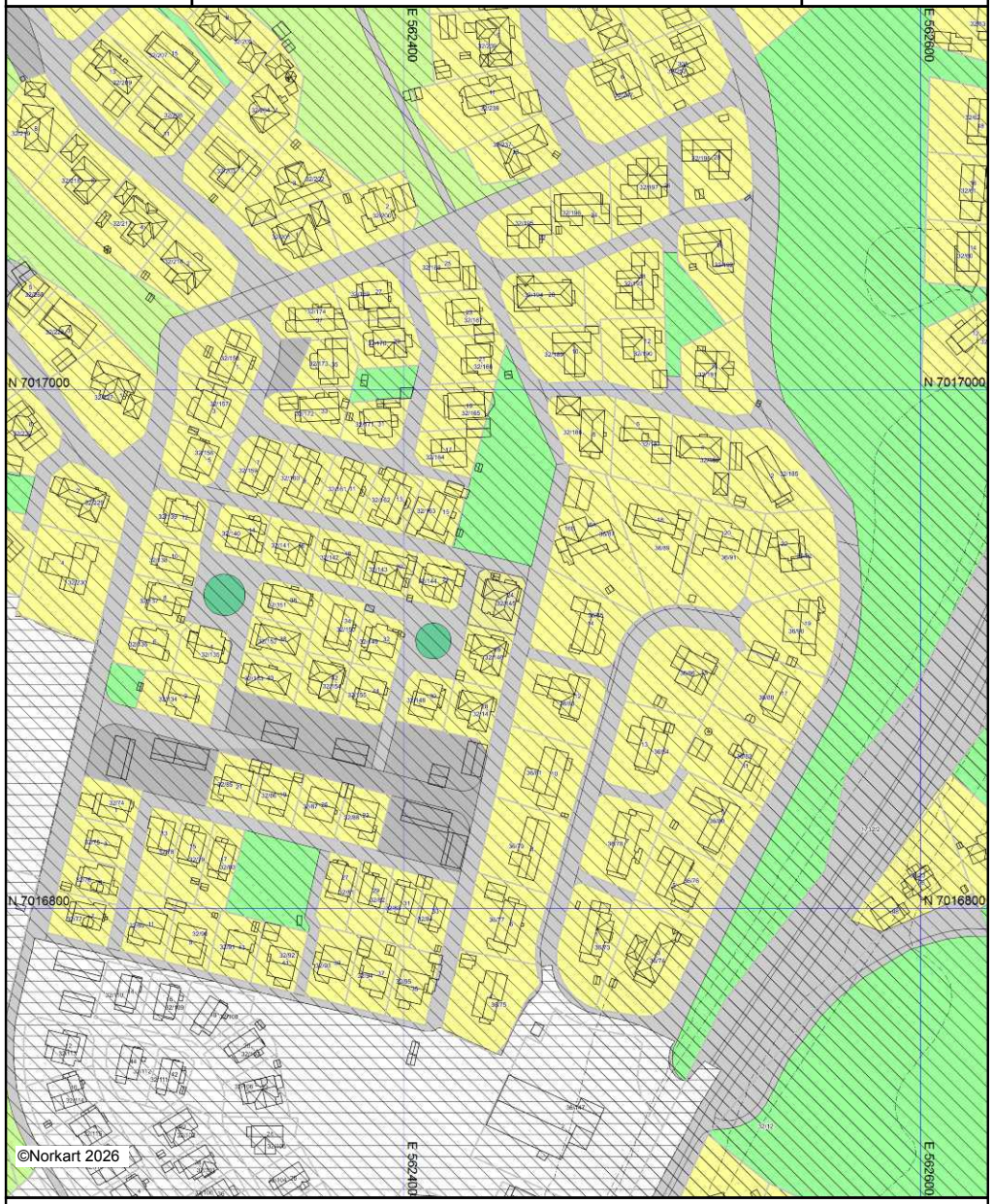
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/145
Adresse: Rørslyngvegen 24
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

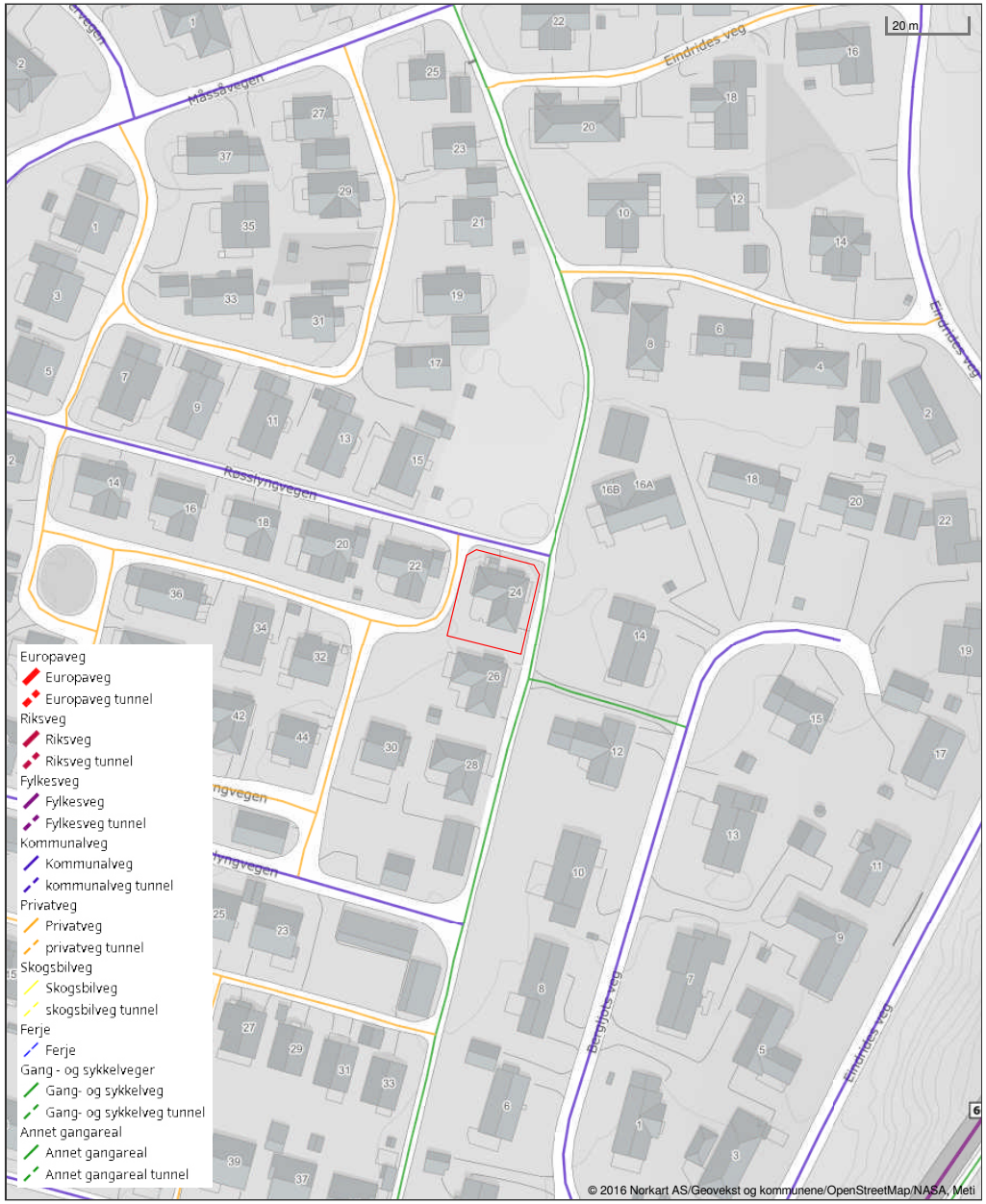
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkeringsplasser - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 32/145//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Melhus kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/145
Adresse: Røsslyngvegen 24
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NYE VEDTEKTER FOR RØSSLYNGMYRA VELFORENING

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET I 2014

§I Røsslyngmyra velforening er en selvstendig juridisk forening stiftet av nåværende eiere av nedenfor nevnte eiendommer. Pliktig medlemskap i velforeningen påhviler de aktuelle eiere av eiendommene til enhver tid. De eiendommene det gjelder er følgende: Røsslyngvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 og 44.

§2 Velforeningens formål er:

a) å eie, drive og vedlikeholde det areal som blir igjen og som blir tilskjøtet velforeningen, etter at samtlige eiendommer nevnt i § 1 er utskilt og oppmålt. Vederlaget for fellesarealet er oppgjort ved kjøp av de enkelte eiendommer.

b) å ivareta andre felles interesser i forbindelse med eierforholdet og driften av medlemmenes eiendommer.

§3 Det obligatoriske medlemskap i velforeningen er knyttet til de enkelte husstander. Alle personer over 15 år har møte- og talerett på medlemsmøter og årsmøter. Det samme gjelder valgbarhet til styre, evt. arbeidsutvalg eller andre tillitsverv. Hver husstand har to stemmer ved avstemninger.

§4 De enkelte medlemmer er innbyrdes likestilt når det gjelder rettigheter og plikter vis-a-vis velforeningen. Årsmøtet kan fastsette ordensregler for medlemmenes bruk av fellesarealet. Medlemmenes rettigheter til bruk av fellesarealet skal være uløselig knyttet til de enkelte eiendommer og kan ikke omsettes separat.

§5 Medlemskontingenten for velforeningen fastsettes hvert år av årsmøtet. Det samme gjelder for garasjekontingenten for de som har garasje. Styret kan foreta ekstra innkrevinger fra de enkelte medlemmer til dekning av fellestiltak, så som snøbrøyting, oppgrusing, reparasjoner på fellesanlegg o.l.

§6 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. På årsmøtet bør medlemmene møte hvis de ønsker å påvirke saker som tas opp, enten ved personlig oppmøte eller ved skriftlig fullmakt til en av de øvrige medlemmene. På årsmøtet velges et styre på 3 medlemmer, formann og revisor/sekretær samt ett varamedlem. Funksjonstiden for medlemmene i styret er 2 år, men kan forlenges hvis dette er ønskelig. Tidligere medlemmer av styret kan gjenvelges.

§7 Styret skal planlegge og lede arbeid som settes i gang. Det har adgang til å oppnevne utvalg og tillitsmenn til å ta seg av spesielle saker. Tiltak av stor viktighet skal forelegges på medlemsmøter. Medlemsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 6 medlemmer forlanger det. Medlemsmøte innkalles med 1 ukes skriftlig varsel, samtidig som saksliste vedlegges. Styret skal føre protokoll for alle møter. Møteprotokollen, regnskap i revidert stand og en skrevet beretning om virksomheten i løpet av året skal forelegges for årsmøtet og godkjennes. Styrets formann/leder alene eller 2 styremedlemmer i fellesskap forplikter velforeningen med sin underskrift.

§8 På medlemsmøtene og styremøtene avgjøres saker med alminnelig flertall. I tilfeller hvor stemmelikhet foreligger, avgjør formannens stemme saken. Endringer av vedtektene avgjøres på årsmøtet.

§9 Dersom det påhviler lån fra Husbanken på noen av eiendommene nevnt i §1, kan ikke velforeningen oppløses eller endre vedtektene uten Husbankens skriftlige samtykke.

§10 Ordinært årsmøte holdes hvert år i februar eller mars. Det innkalles til årsmøte med to ukers skriftlig varsel samtidig som sakslisten vedlegges.

Gimse 13.mai 2014

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/5097/65
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 14:01
Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
24SEP80 05097
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

S K J Ø T E.

Melhus kommune v/ordfører Johan Hogstad erkjenner herved å ha solgt likesom en herved selger, skjøter og overdrar til

Yngve Leseth født 131139 -[redacted]

boligtomten Røsslyngvegen nr.24, gnr. 32, bnr.145 i felt B 10 av skyld mark i Melhus kommune.

Kjøpesummen utgjør kr. 11.200,- kronerellevetusentohundre-00/100, og er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Overskjøtingen skjer med de rettigheter/forpliktelser som fremgår av kontrakt av .....21. juli 1980..... inngått mellom A/S Melhus Tomteselskap og kjøperen.

2. Nevnte kontrakt skal tinglyses sammen med skjøtet.

Melhus formannskap den 5. september 1980
Johan Hogstad
ordfører.

Vi bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.
Melhus Sparebank

105 -

DAGBOKFØRT

24 SEP 80 05098

SORENSKRIVEREN I GAULDAL

K O N T R A K T

Mellom A/S Melhus Tomteselskap, nedenfor kalt Tomteselskapet, og

Yngve Leseth
.....

nedenfor kalt kjøperen, er det i dag inngått slik kontrakt:

1. Tomteselskapet forplikter seg til å skjøte ~~xxxx~~ Røsslyngvegen nr.24..... gnr. 32..... bnr. 145..... anmerket på vedlagte utsnitt av reguleringsplanen for felt ..B.10.... over til .....Kjøperen..... på nedennevnte vilkår.

   Tomten forutsettes disponert for oppførelse av frittliggende enebolig.

2. I kjøpesummen inngår foruten selve tomten:
   a. Ligangs opparbeidelse både av intern adkomstvei og parkeringsplasser. Disse arealene vil bli overskjøtet velforeningen i den grad det blir krevd av Husbanken.
   b. Interne vann- og avløpsledninger med kummer og sluk.

   Kjøperen har solidarisk ansvar for vedlikehold og reparasjon av anleggene under pkt. a og b. sammen med de andre eierne av tomtene i feltet.

   c. Stikkledninger frem til ca. 1 m fra kjellermur.

   d. Utgraving av byggegruber inkl. midlertidig deponering eller bortkjøring av masser.

   Alle omkostninger i forbindelse med skylddeling/oppmåling er inkludert i kjøpesummen.

   Det forutsettes at kjøperen selv bekoster og besørger:

   a. Planering, tilsåing og beplantning inkl. fellesarealet.

   b. Opparbeidelse av lekeplasser.

   I tillegg hertil betaler kjøperen kostnader ved tinglysing og stempling av skjøtet.

Kjøpesummen, stor kr.63.000,- innbetales senest mot skjøtet. Ved betaling etter 31/8-80 påløper renter med ~~9%~~ ~~xx~~. 1% pr. påbegynt mnd.

Ved tilskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser. Unntak gjelder for eventuelle lån til tomteselskapet, som er sikret med panteobligasjon i tomteområdet, og som er benyttet til opparbeidelse av feltet. Eventuelle kredittsituasjoner må overfor tomteselskapet forplikte seg til å avlyse heftelsen straks lånet er innfridd.

3. Kjøper forplikter seg til å oppføre et hus av type:
   .....Block Watne nr. 18.....

4. Kjøperen forplikter seg til sammen med de andre tomtekjøperne på feltet, å ferdigstille kjellermurene samlet i to eller flere grupper, slik at Block Watne..... kan foreta kontinuerlig montasje fra en nærmere angitt dato fra tomteselskapet. Tomteselskapet har rett til å forestå fordelingen til gruppene og fastsette tidsfristen for ferdigstillelsen av grunnmuren.

   Tomteselskapet stiller en ingeniør til disposisjon for husbyggerne for veiledning og instruksjon vedrørende arbeider som utføres som egeninnsats til og med grunnmur. Tomteselskapets ingeniør, eventuelt den enkelte husbygger, får ansvaret for disse arbeidene. .... står som ansvarshavende for arbeidene over grunnmur.

5. Hvis kjøperen ikke iverksetter bebyggelsen av tomten innen en tidsfrist som fastsettes av tomteselskapet, eller ikke sørger for fremdrift i arbeidet som er nødvendig for å kunne etterkomme forpliktelsen under pkt. 4, skal tomteselskapet ha rett til å heve denne kontrakt. Kjøper forplikter seg i så fall til å skjøte tomten tilbake til tomteselskapet, og kjøpesummen blir tilbakebetalt uten tillegg av rente. Dersom kjøperen ikke makter å fullføre byggingen etter at kjøpekontrakten er inngått og arbeidene igangsatt, påtar tomteselskapet seg:

   a. enten å fullføre bygging for kjøpers regning,

   b. eller fullføre byggingen for egen regning med sikte på salg til ny kjøper.
   Ved heving etter at byggearbeidet på tomten er igangsatt, betales etter takst kjøpers særskilte påkostninger og arbeid på tomten, som en ny kjøper kan nyttiggjøre seg. Hvis skjøte er tinglyst, gjøres det fradrag for omkostningene ved overskjøting til tomteselskapet. Ved overskjøting direkte til ny eier, blir omkostningene til overskjøting å belaste denne. Takst holdes av 3 mann, hvorav partene oppnevner en hver, og sorenskriveren i Gauldal oppnevner formannen.

6. Kjøperen og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området. Velforeningens formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet. Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen som skal godkjennes av Husbanken, evt. tomteselskapet.

7. Bortsett fra overgang ved arv, kan tomten ikke uten tomteselskapets samtykke overføres til andre før den er ferdig bebygget.

8. El-verket og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn byggingsmyndighetene i kommunen kan godkjenne og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt i tomten.

   Kommunen og tomteselskapet har plikt til å rydde etter seg når det er foretatt arbeider på tomten.

9. Tomtens ubebyggede areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen to år etter at innflyttingstillatelse foreligger. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøpers regning.

10. Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, grøfter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, grøftene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten.

11. Det gjøres herved kjent for kjøperen at det er utarbeidet reguleringsbestemmelser for feltet.

12. Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av feltet, overtar tomteselskapet intet ansvar herfor.

13. Det er en forutsetning for avtalen at kjøperen oppnår lån i Husbanken og at søknad om lån i Husbanken er innsendt etter en nærmere angitt tidsfrist fastsatt av tomteselskapet.

14. Ved overdragelse av eiendommen får den/de nye eieren/e samme rettigheter og plikter som kjøperen etter denne kontrakt så langt de kan tilpasses. Jfr. her blant annet vedtekter for velforeningen i området.

   Denne kontrakt blir å påføre skjøtet og tinglyses sammen med skjøtet.

Melhus, den 21. juli 1980.

for A/S Melhus tomteselskap

kjøper

DAGBOKFØRT
24 SEP 80 05098
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 105,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

SORENSKRIVEREN I GAULDAL

enova

Energiattest

Adresse	**Røsslyngvegen 24, 7227 GIMSE**
Dato for energimerking	**02.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-343238**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**184566931**
Gårdsnummer	**32**
Bruksnummer	**145**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **202,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,44**



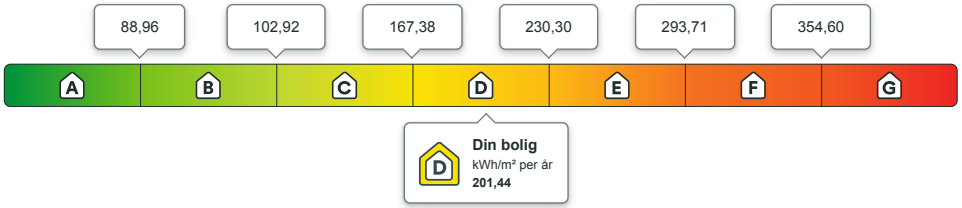
Røsslyngvegen 24, 7227 GIMSE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år **44 816,10**	kWh/m² per år **221,86**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Detaljering

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

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

Røsslyngvegen 24, 7227 GIMSE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

RØSSLYNGVEGEN 24

Nabolaget Gimse/Brekktrøa - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkåsen	Linje 71, 82, 110	4 min / 0.4 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	7 min / 3.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min / 25 km
Trondheim Værnes		46 min

SKOLER

Brekkåsen skole (1-7 kl.)	192 elever, 14 klasser	13 min / 1.1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	348 elever, 26 klasser	21 min / 1.9 km
Melhus videregående skole	560 elever	20 min / 1.9 km
Øya videregående skole	160 elever	11 min / 8.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

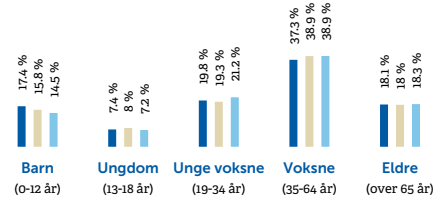
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimse/Brekktrøa	1 214	528
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kosekroken barnehage (1-6 år)	32 barn	4 min / 0.3 km
Tambartun barnehage (1-5 år)	80 barn	11 min / 1 km
Brekkåsen idrettsbarnehage (0-5 år)	88 barn	15 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula	PostNord	6 min / 3.1 km
Coop Extra Melhus		7 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

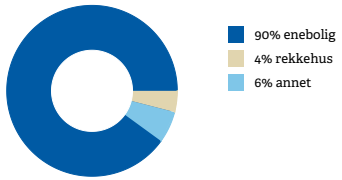
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Gauldal folkehøgskole gymsal	Aktivitetshall	9 min / 0.8 km
Tambartun kompetansesenter	Aktivitetshall, fotball	10 min / 0.8 km
Impuls Treningssenter Melhus		7 min
GymPlus Melhus		7 min

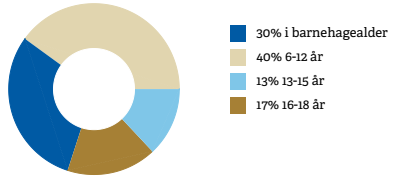
BOLIGMASSE



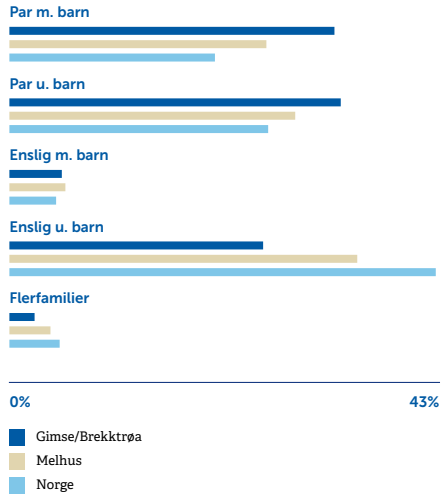
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Melhus	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

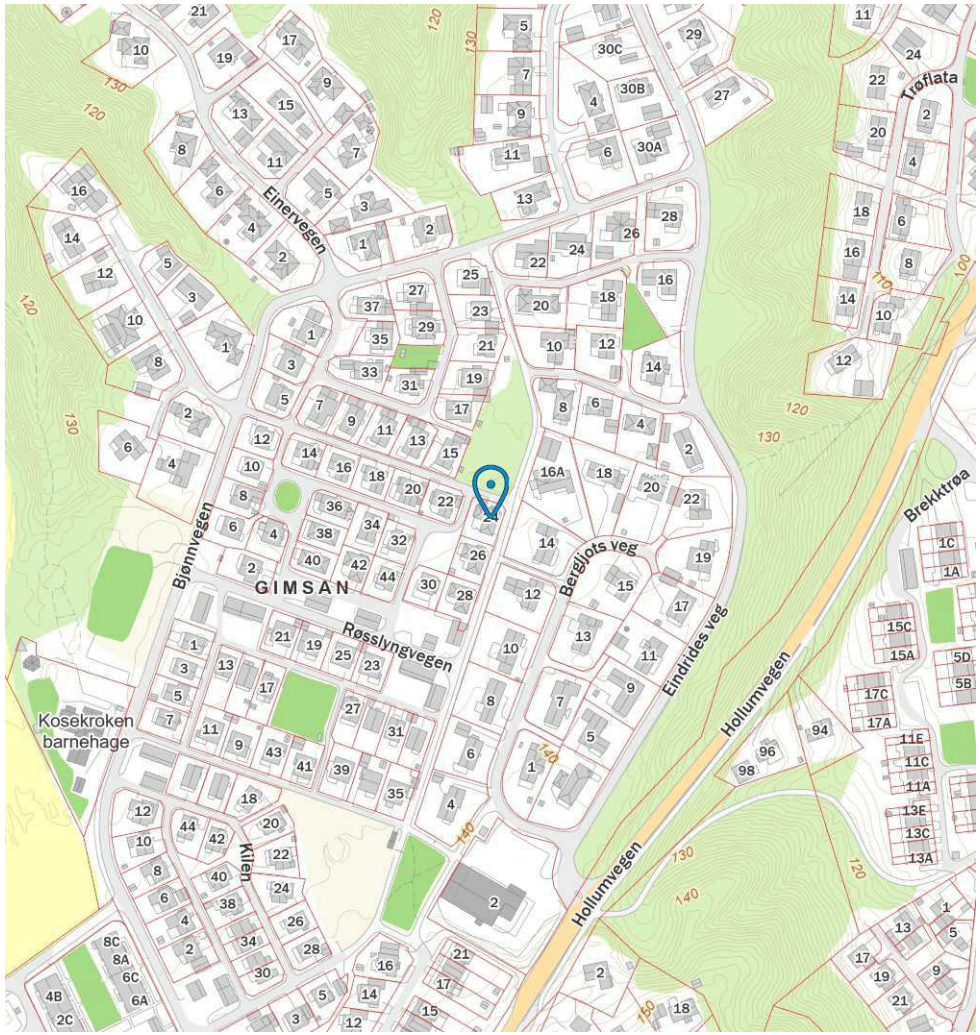


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260154 / Malin Nyhus Ådahl, tlf. 957 79 820
Røsslyngvegen 24, 7227 Gimse.
Gnr. 32, Bnr. 145, Melhus kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 41260154
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.09.2026

Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

957 79 820
malin.aadahl@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no