

Velkommen til

Rønningstrøa 82B, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rønningstrøa 82B
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 200 000,-
Omkostninger	kr	206 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 406 090,-

BRA/BRA-i	214 / 208 m²
Soverom	4
Boligtype	1/2 part av tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023

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!



Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rønningstrøa 82B, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 98, Bnr. 171, Snr. 2, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 200 000,-
Omkostninger	kr	206 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 406 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 421 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 205 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 206 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 589,- pr. år 2024
Kommunale avgifter for 2024 var på kr 29.589,- fordelt slik:
- Avløp kr 19.955
- Eiendomsskatt kr 4.164
- Vann kr 8.470

Prognose for 2025 er på kr 46.219,-.

Renovasjonsgebyr kr 7231 for 2025. Betales til ReMidt. Det er fire terminer i året.
Feiegebyr kr 1370 for 2025. Betales til Gauldal Brann og redning.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 208 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 77 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport og oppstillingsplasser på felles tomt.

Sameiets eiendom
Gnr. 98, Bnr. 171, Melhus kommune.
Tomtestørrelse 914 m². Tomten er felles for tomannsboligen. Det er grusbelagt gårdsplass med flere oppstillingsplasser til bil.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje:
Entré/gang, bad, bod, tek. Bod, garderobe og 3 soverom.

2 etasje: Kjøkken, toalettrom, bod og stue.

Underetasje: Gang m/trapp, tek. bod og kjellerstue/trimrom.

Sokkelleilighet: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Standard
Standard 1 etasje
Entré:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med skyvedør i glass, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant. Det er også etablert servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin, speil og kles-oppheng. Mekanisk avtrekk.

Bod:
Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Teknisk bod:
Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har varmtvannstank, rørfordelerskap, sikringsskap og sluk.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe.

Garderobe:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Standard underetasje
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Kjellerstue/trimrom:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet har varmepumpe.

Teknisk bod:
Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Rommet har varmtvannstank, vannmåler og stengekran vann.

Standard 2 etasje
Stue:
Laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet har utgang til altan, vedovn og varmepumpe.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Bod:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Sokkelleilighet
Entré:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Rommet har sikringsskap.

Stue:
Parkett på gulv, malt strie og malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.
Rommet har utgang.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Belegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt slett innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Beliggenhet
Boligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på toppen av Løvset i Melhus kommune, ca. 3 km fra Melhus sentrum. Fra eiendommen er det ca. 300 m til Løvset barnehage, ca. 1,7 km til Høyeggen barneskole, og langs hele Løvsetvegen er det gang- og sykkelsti. Til Gimse ungdomsskole og Melhus Videregående skole er det ca. 4 km. Det ligger også flere andre barnehager i området.

Kollektivtilbudet på stedet består av buss og tog. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall og treningssenter m.m.

Melhus har god satsning innen de fleste typer idretter, og du finner både Melhushallen, nye Melhushallen, Bankhallen og Gruva fotballstadion i Melhus sentrum.

Eiendommen har også nærhet til fine tur- og friluftsområder, både innover i marka og langs Gaula. Området kan friste med toppturer og bedagelige søndagsturer til f.eks. Vassfjellet, der man finner åpen kiosk noen søndager ila. året. Det er kort vei til Vassfjellet skisenter og Øysanden badeplass som frister med fin badestrand.

Coop Extra og Rema 1000 er dagligvarebutikker du finner i sentrum, som er ca. 3 km unna. Her finnes også Mel. Videre finner du her treningssentre, bensinstasjon, restauranter, bank, lege m.m.

Adkomst
Se vedlagte kartbeskrivelse i annonse. Det vil bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler1 ved annonsert visning.

Byggemåte
Bygningen er en del av en tomannsbolig og er oppført i 2 etasjer over underetasje/sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takpapp. Vinduer med 3-lags glass. Dette iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene på kjøkken medfølger handelen.

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 er utstedt ferdigattest den 11.05.2023

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Oransje B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telia.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Utleiedelen er ikke utleid p.t.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan for området Rønningstrøa har plan-id: 2015001 (ligger vedlagt) .Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av velforeningen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 601 394,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 405 576,-.

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.

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
Morten Huseby Wollbakk og Rakel M H Huseby Wollbakk

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 682535
Dato: 28.06.2023
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 203 / 406

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 994812
Dato: 06.07.2018
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Dagens eier har husforsikring i Fremtind og betaler ca kr 8.040,- per år.

Selger opplyser:
- Badet i 1. etasje har innbyggingssisterne av typen Geberit duofix sigma.
- Det er lagt opp trekkerør fra sisterne til sikringsskap slik at det skal være enkelt å montere og koble opp en spyledo om ønskelig.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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.

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 av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 04-04-2025.
Nedenfor gjengis en oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Innvendige trapper (mangler håndløper).

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.04.2025
- Selgers egenerklæring datert 09.04.2025
- Energiattest
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Seksjoneringsbegjæring
- Reguleringsplan
- Kommuneplankart
- Nabovarsel

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
Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 482 09 214
E-post: aleksander.riseth@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Det er nydelig utsikt, også fra sokkelleiligheten.



Boligen ble bygget i 2023 og har et bruksareal på 214m².



Stue, spisestue og kjøkken er på 62m² og oppleves lyst og luftig.



Stuen deles naturlig inn i flere soner.



Herfra er det utgang til altan med kveldssol og en fantastisk utsikt.



De store vindusflatene gir rikelig med lysinnslipp. Det er laminat på gulv og downlights i tak.



Her er det god plass til spisebord for hele familien.



Ved kjøkken er det utgang til altan over carport.



Ved siden av trappa er det WC og bod.





Innredningen er fra Fossline. Hvitevarer fra Siemens, Miele og AEG.



Her er det rikelig med skap- og benkeplass.





Praktisk toalettrom med servant også i denne etasjen.



I boligens 1. etasje ligger entrè, gang, bad og tre soverom.



Delikat bad på 8,5m² med gode løsninger som mye oppbevaringsplass, benk over vaskemaskin og tørketrommel.



Stor dusjnisje med mosaikkfliser og takdusj.



Bred servant med nedfelt vask og oppbevaring i speilskap.



Soverom 1 - er på 11,5m² med både walk-in og skyvedørsgarderobe. Det er montert utvendig solskjerming.



Soverom 2 er på 10m².



Soverom 3 er på 9m².



Sokkeletasjen - Opprinnelig kjellerstue på 17m² benyttet som treningsrom.



Treningsrom har også godkjent rømningsvei og kan benyttes som soverom.



Entrè med god garderobeplass.



Her er en av boligen tre varmepumper/aircondition. Det er også varmekabler i gulv.



Utleiedelen er på ca 40m². Estimert leieinntekt er på ca. 10.000,-.



Lys og trivelig stue/kjøkken. Innredningen her er også fra Fossline.



Her er det integrert kombiskap, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.



Bad i utleiedelen er på 4,5m². Varmekabler i gulv.



Altan over carport er på ca 60m². Her kan man nyte svært lang solgang.





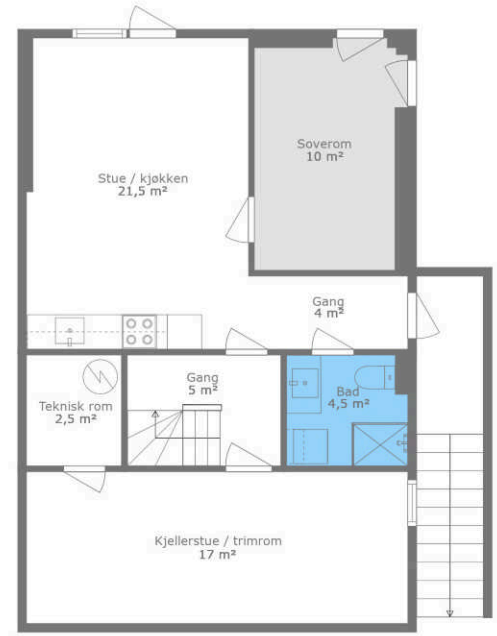


Det er flotte turmuligheter rett ved boligen.



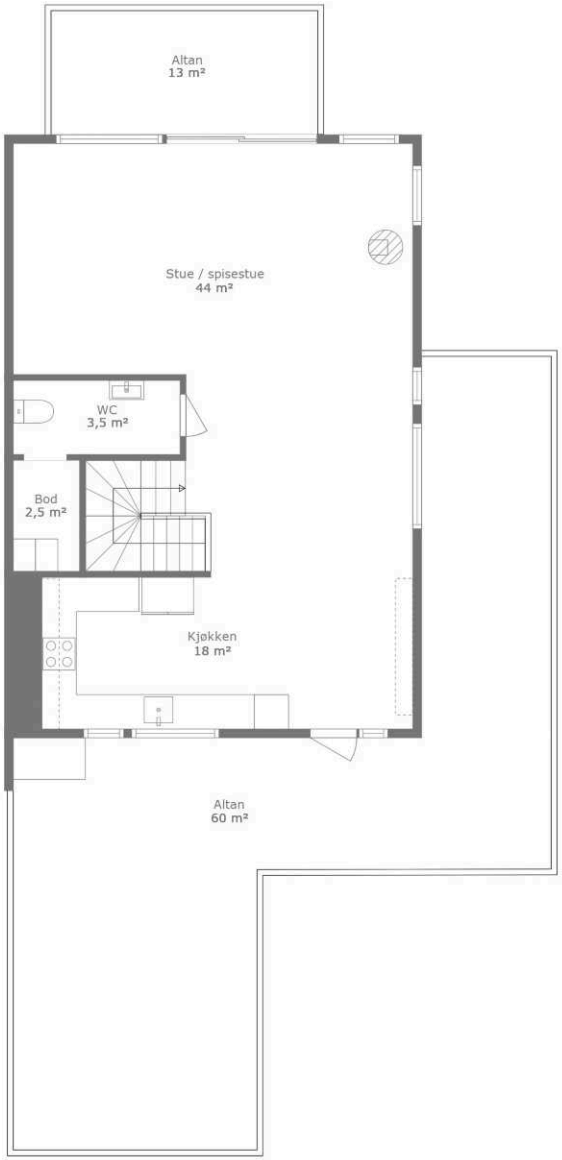
Til Melhus sentrum er det ca. 3 km.





Sokkeletasje





2. Etasje

RØNNINGSTRØA 82B

Nabolaget Løvset - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesttrøa	Linje 82, 5004	6 min 0.5 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	6 min 3.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 22.1 km
Trondheim Værnes		45 min

SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.)	319 elever, 20 klasser	3 min 2.2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	323 elever, 24 klasser	11 min 5.7 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	69 elever, 6 klasser	12 min 9.1 km
Melhus videregående skole	560 elever	8 min 4.2 km
Øya videregående skole	160 elever	13 min 9.3 km

> «Familievennlige omgivelser»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

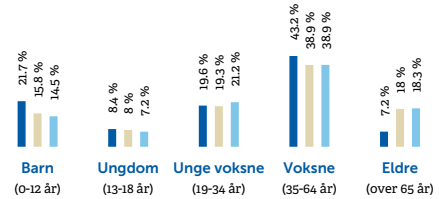
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løvset	1 706	619
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvset barnehage (1-5 år)	53 barn	9 min 0.8 km
Strandvegen barnehage (1-5 år)	52 barn	7 min 4.2 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ...	49 barn	8 min 4.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melhus Torg	Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km
Coop Extra Melhus		6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

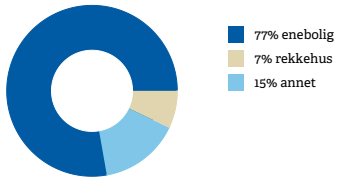
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Løvsethaugen nærmiljøanlegg	Ballspill	5 min 0.4 km
Høyeggen skole	Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.3 km
Impuls Treningssenter Melhus		5 min
3T-Melhus		5 min

BOLIGMASSE

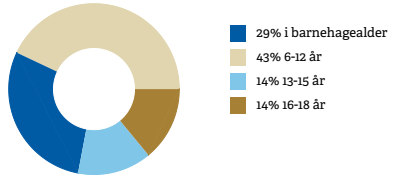


> «Nytt og fremmadstormende med eksemplarisk utsikt!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

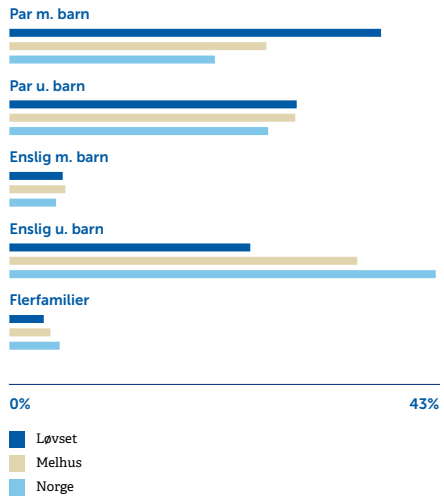
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Melhustorget	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



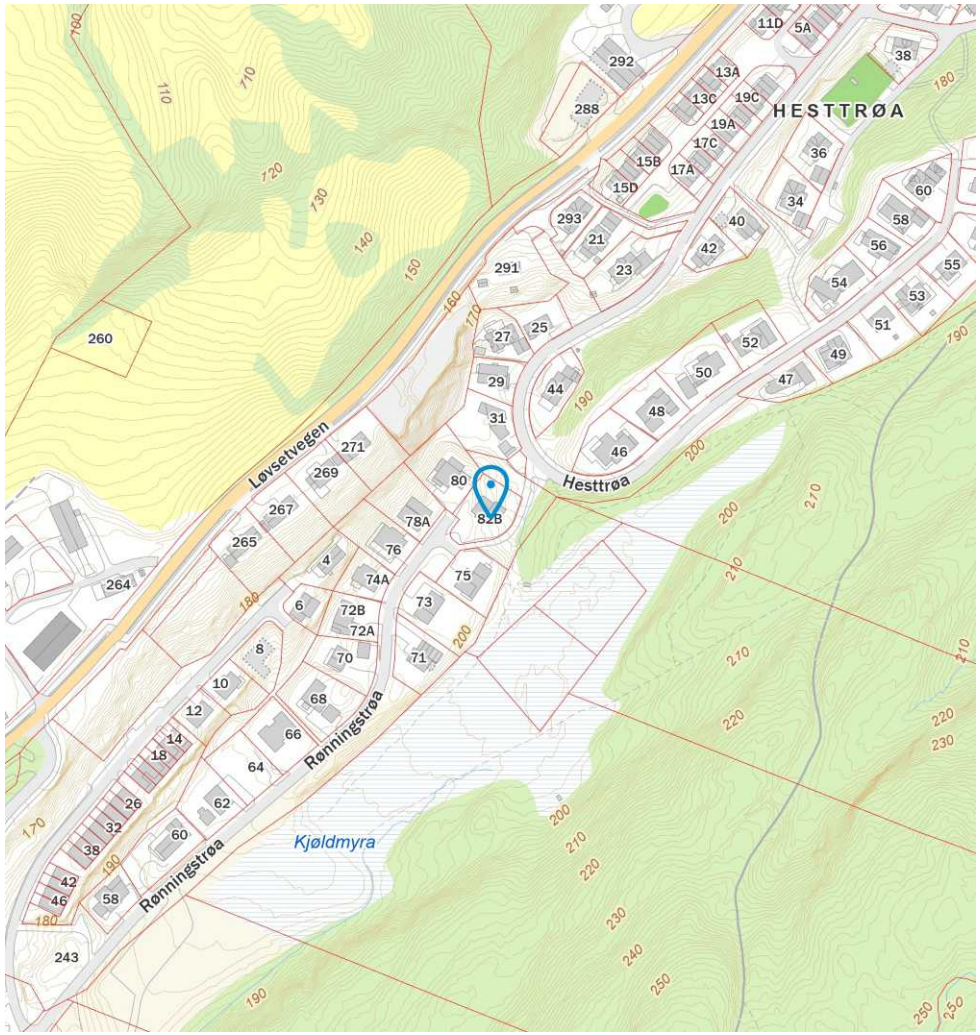
SIVILSTAND

	Løvset	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2025

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 2025



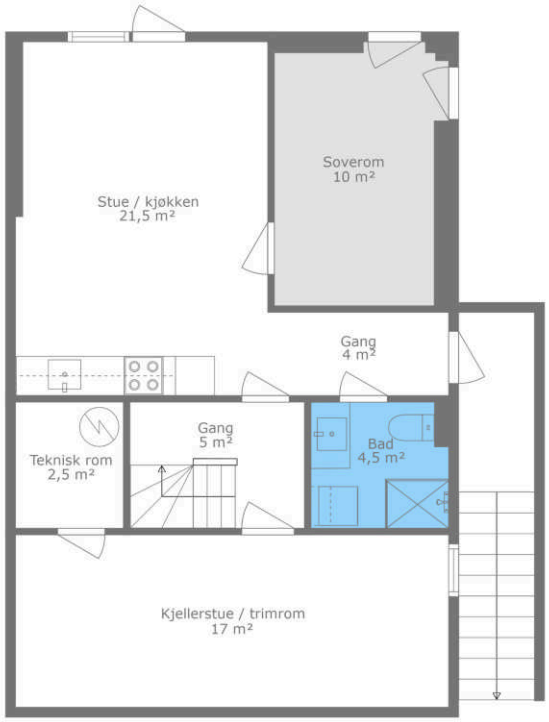


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Rønningstrøa 82B , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 98, bnr. 171, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 208 m²



OBRON

Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1378 **Referansenummer:** AW5200

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Rønningstrøa 82B , 7224 MELHUS
Gnr 98 - Bnr 171
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2 etasjer over underetasje/sokkel hvor kjøkken og våtrom framstår i bruksmessig stand, uten vesentlige avvik. Boligen er oppført i 2023 hvor dokumentasjon kan fremlegges og omfattes av entreprenørens lovpålagte garanti -/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til 0. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en del av en tomannsbolig og er oppført i 2 etasjer over underetasje/sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takpapp. Vinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETASJE
Flis på gulv med gulvvarme, Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med skyvedør i glass, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant. Det er også etablert servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin, speil og kles-oppheng. Mekanisk avtrekk.

BAD SOKKEL
Belegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt slett innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN SOKKEL
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN 2 ETASJE
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin og frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Varmepumper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

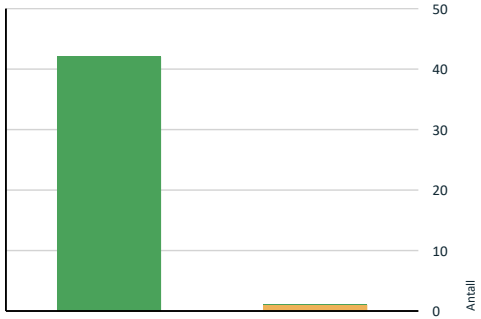
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

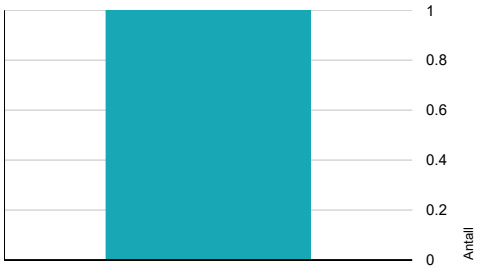
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig med utleiedel

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt laminatgulv i alle rom.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking på fall-isolasjon over flat takkonstruksjon. Taket har fall inn mot sluk tilsluttet innvendig nedløp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater. Selve veggkonstruksjonen er en lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Selve takkonstruksjonen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer og altandører med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Hovedytterdør

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør med glassfelt. Dør til sokkelleilighet er i fabrikkmalt glatt utførelse.

TG 0 Altaner

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er tekket og belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i tre. Tilkomst fra stue/kjøkken.

TG 0 Terrasse

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Tilstandsrapport

Laminat og flis på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert på stue i 2 etasje.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har underetasje/sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd er innkledd med trekonstruksjoner. Overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (overgang vegger/gulv) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med rekkverk i tre/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at trappeløpet skal ha håndløper på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Med unntak av manglende håndløper på vegger, er rekkverket er i hht. kravene som lå til grunn på tidspunktet boligen ble byggemeldt/oppført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Innvendige dører

Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad fra byggeår. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det nevnes at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Rønningstrøa 82B , 7224 MELHUS
Gnr 98 - Bnr 171
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med skyvedør i glass, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant. Det er også etablert servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin, speil og kles-oppheng.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt samt omfattes fremdeles av entreprenør-garantien (5 år). Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i baderomsplatene, særlig i nedre deler og i skjøter mellom platene i dusjsonen. Det ble imidlertid ikke observert synlige avvik som tegn til skader, misfarging eller oppsprekking på befaringsdagen. Videre utvikling bør følges opp ved jevnlig visuell kontroll.

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Belegg på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som så fremt denne er tett, hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

UNDERETASJE/SOKKEL > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt samt omfattes fremdeles av entreprenør-garantien (5 år). Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin og frittstående frys/kjøleskap.

Det ble på befaringsdagen påvist noe ujevn benkeplate-skjøt, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2023

UNDERETASJE/SOKKEL > STUE/KJØKKEN 2

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE/SOKKEL > STUE/KJØKKEN 2

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2023

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med laminat på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på teknisk rom i 1 etasje og på bad/vaskerom i sokkelleilighet med overløp plassert ned mot gulv. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets avløpsrør i plast. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmepumper

Varmepumpe montert på entré 1 etasje, stue i 2 etasje og kjellerstue/trimrom. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter plassert i teknisk bod i 1 etasje og i teknisk bod i underetasjen. Begge rommene har sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Rønningstrøa 82B , 7224 MELHUS
Gnr 98 - Bnr 171
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i teknisk bod i 1 etasje og i entré i sokkelleilighet. Det elektriske anlegget ble utfør i 2023 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el.anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring / dreneringen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Ved fuktsøk på lukkede konstruksjoner og ved visuelle observasjoner i sokkel / underetasje ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong som er utforet og innkledd på innsiden, og pusset/behandlet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånet. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

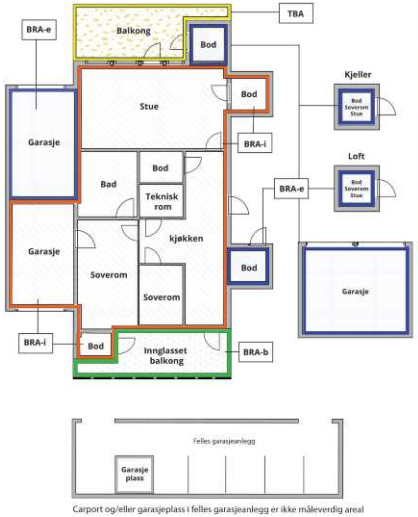
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	70	6		76	4
Etasje 2	70			70	73
Underetasje/sokkel	68			68	
SUM	**208**	**6**			**77**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Teknisk rom, 3 soverom, Garderobe	Utvendig bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken, Toalettrom, Bod		
Underetasje/sokkel	Trapperom, Trimrom/stue, Teknisk rom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken 2, Soverom		

Kommentar

Carporten er ikke medregnet, da carporter ikke skal måles (den kan likevel være angitt målsatt på planskisser). Utvendig sportsbod medregnes som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved reklamasjonsarbeid og legging av nytt gulv. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	192	16

Rønningstrøa 82B , 7224 MELHUS
Gnr 98 - Bnr 171
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	98	171		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønningstrøa 82B

Hjemmelshaver

Wollbakk Morten Huseby, Wollbakk Rakel Maria Helén Huseby

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 950 000	2023	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.04.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	08.04.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	86	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 09.04.2025 Wollbakk, Rakel Maria Helén H...

bankID SIGNERT 09.04.2025 Wollbakk, Morten Huseby

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

Morten Huseby Wollbakk

Rakel M H Huseby Wollbakk

Boligen

Rønningstrøa 82B
7224 Melhus

5028-98/171/0/2

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Morten Huseby Wollbakk

Beskrivelse av arbeidet: Selger er utdannet rørlegger å jobber i serviceavdelingen v/ K-lund Trondheim. Selger har gjort følgende arbeid før innflytting i ny bolig i 2023: - koblet og montert vegghengt wc på bad i 1 og 2 etg. - Montert kj.batteri og koblet vaskekar på baderom 1.etage. - Montert kj.batteri og koblet oppvaskmaskin på kjøkken. - Montert servantbatterier og koblet servanter i 1 og 2 etg. - Montert dusjbatteri og takdusj på bad i 1 etg -montert speilskap og koblet på lys over speilskap Alt arbeid er avtalt og gjort i henhold til avtaler med rørlegger Kristian Moe v/ Melhus bygg & Eiendom som har gjort alt rørleggerarbeid i bolig utover det som er nevt ovenfor.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Det dryppet fra taket rundt piperøret etter installasjon av peisovn. Dette var en installasjonsfeil og ble utbedret ila få dager av faglærte snekkere v/Hårstad Eiendom som har bygget huset. Det var også de som stod for installasjonen av peisovnen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hårstad Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Selger er noe usikker på dette, men mener det var stramming av skruer. Det har aldri vært problemer med lekkasje av vann før eller etter utbedring da taket er helt nytt!

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Teknisk installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Justert på mengde lufttilførsel i ulike rom i bolig, ingen feil eller mangler- kun selgers preferanser. Teknisk installasjon har i ettertid justert dette tilbake til opprinnelig stand klart for ny eier

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

Nabovarsel om noe arbeid som skal gjøres ved/mellom Hestrøa 31/33. Se vedlagt dokumentasjon på varslet

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Godkjent 2-roms utleiedel i sokkeletage.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Te entrepenør salg og service

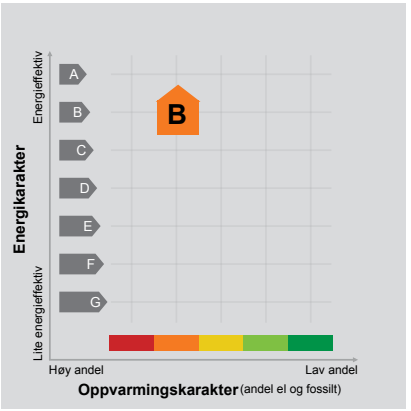
Beskrivelse av arbeidet: Graving/bortkjøring av singel. Tilkjørt matjord og planering utført av Te entrepenør salg og service. Deretter er det sådd i plen og plantet frukt/bærhage av selger på nord og sørsiden av bolig.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Rønningstrøa 82B
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301136013
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104030
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

MELHUS KOMMUNE

Plan- og byggesak
Saksbehandler Ingrid Furunes
Telefon 46910539
Dato 11.05.2023
EB-Sak 2022/109
Journalpost - 12

HÅRSTAD EIENDOM DRIFT AS
Drammensvegen 55

7224 MELHUS

Att: Att.Ann Berit Evjen

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
HÅRSTAD EIENDOM DRIFT AS	HÅRSTAD EIENDOM AS

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 130/23 etter delegert myndighet fra Utvalg for teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested:	Rønningstrøa 82, 7224 Melhus	
Gnr/ bnr:	98 / 171	
Søknad mottatt:	08.05.2023	
Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Tomannsbolig	
Tillatelse gitt dato:	11.05.202331.03.2022	i vedtak: 608/22

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Merknader:

Søknad om ferdigattest er vedlagt avfallsplan og sluttrapport. Sorteringsgraden er 76,8%.

Ved søknad om ferdigattest er det opplyst at ett foretak er byttet, og ny erklæring om ansvarsrett er innlevert fra foretaket Teknisk Ventilasjon AS, som i sin helhet erstatter ansvarsretten til S. Moe AS, for prosjektering og utførelse av ventilasjon og klimainstallasjoner. Oppdatert gjennomføringsplan er lagt fram.

Oppdatert plan- og fasadetegninger er lagt ved søknad om ferdigattest. Tegningene viser endret plassering av pipe og ildsted

Postadresse
Melhus kommune
Postboks 55
7221 Melhus

Besøksadresse: Rådhusvegen 2
E-post byggesak@melhus.kommune.no
Hjemmeside www.melhus.kommune.no
Orgnr. 938 726 027

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Guri Vik
Enhetsleder

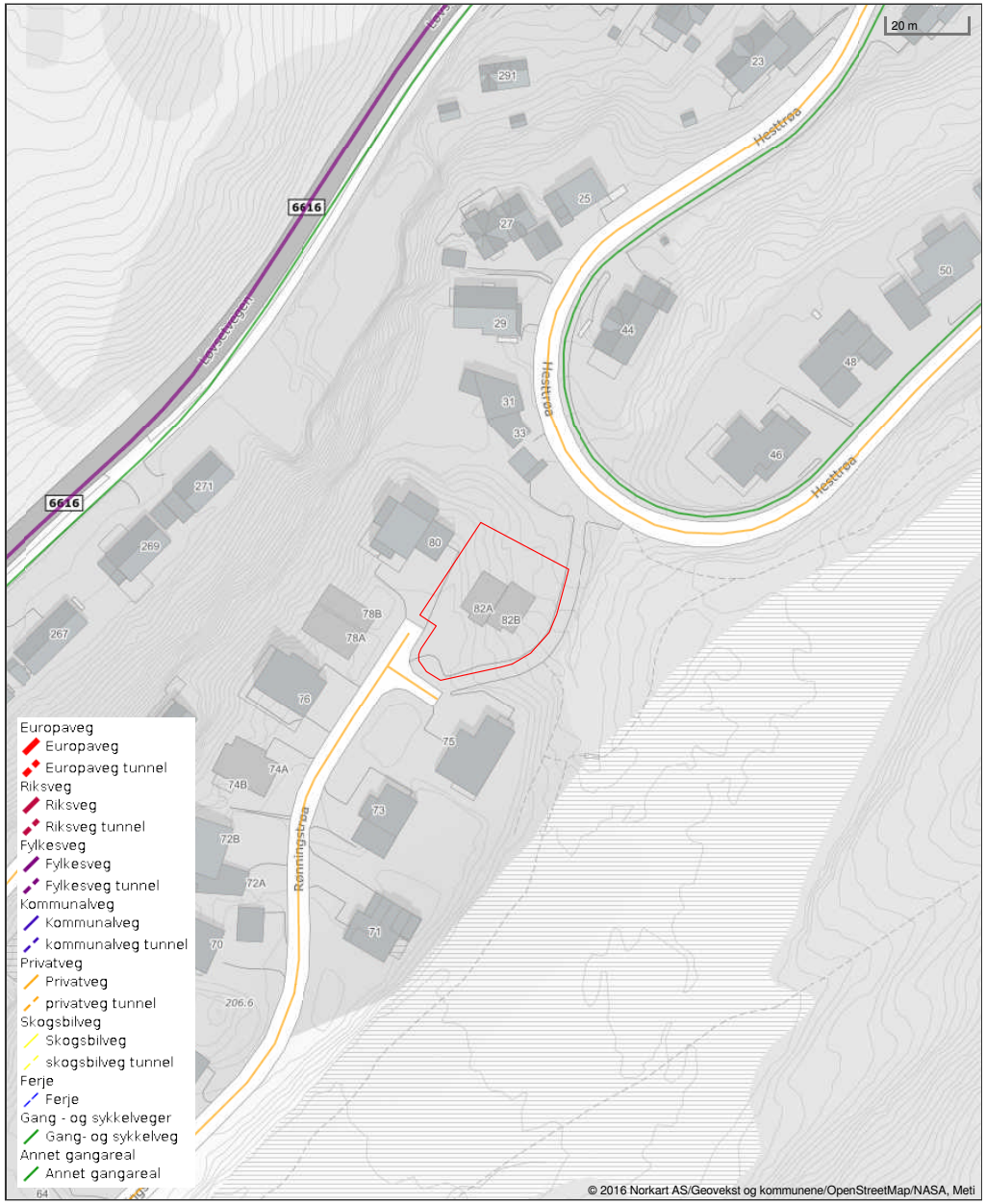
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi:

HÅRSTAD EIENDOM AS Drammensvegen 55

Utskriftsdato: 03.04.2025

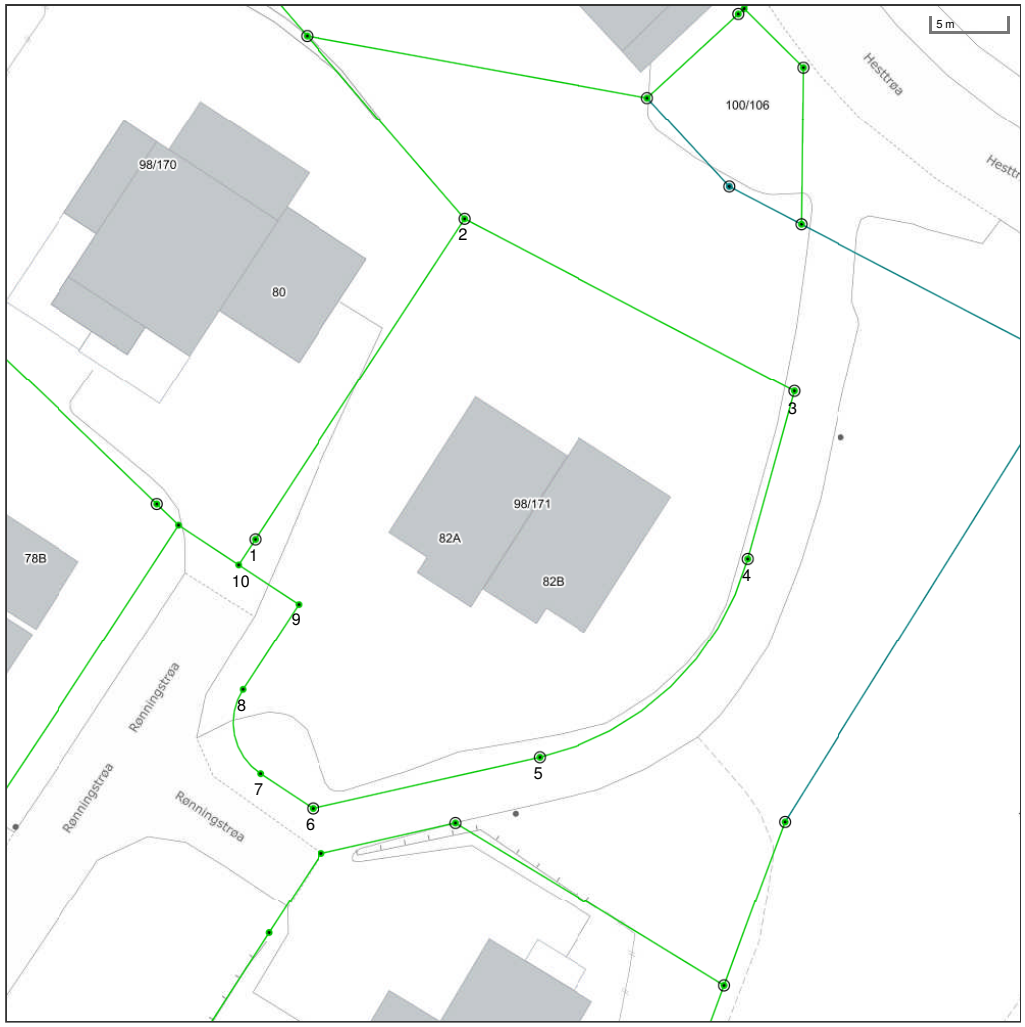
Vegstatuskart for eiendom 5028 - 98/171//



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.

Utskriftsdato: 03.04.2025

Eiendomskart for eiendom 5028 - 98/171//2



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

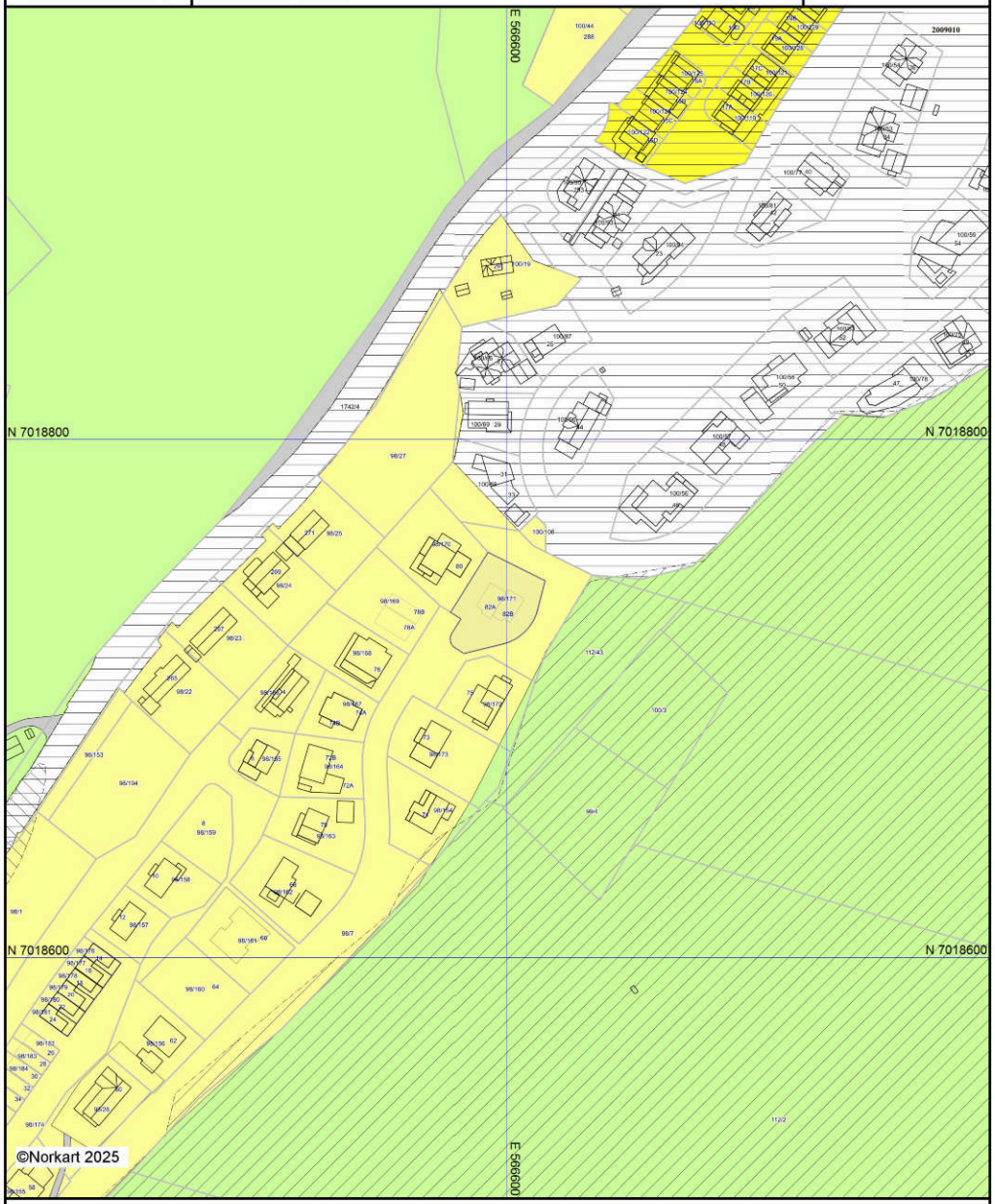
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/171/0/2
Adresse: Rønningstrøa 82B
Dato: 03.04.2025
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 - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

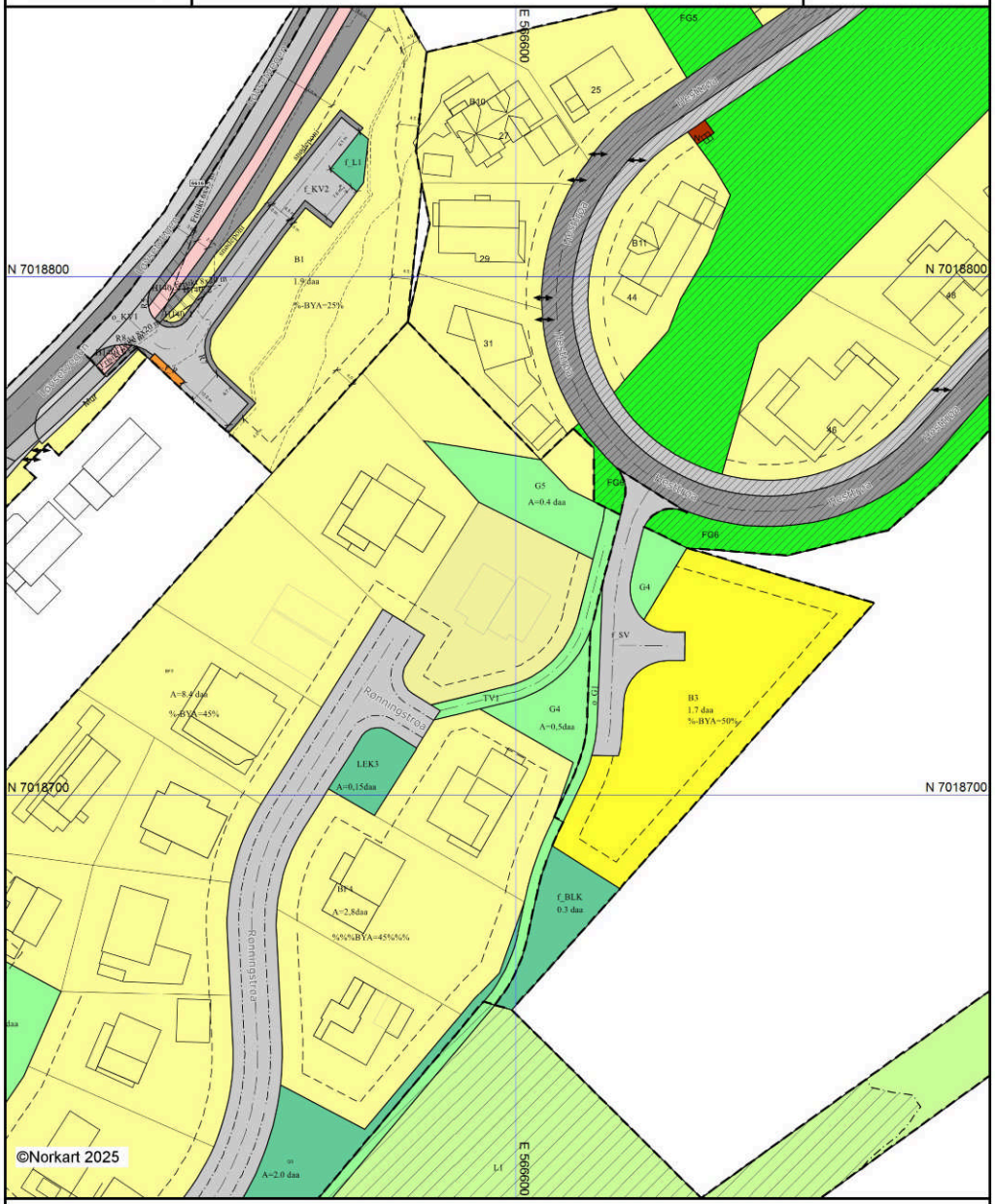
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/171/0/2
Adresse: Rønningstrøa 82B
Dato: 03.04.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Landbruksformål
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MELHUS kommune

Vedtatt dato:31.05.16
Revidert dato: 10.12.19

Detaljregulering for RØNNINGSTRØA, GNR 98 BNR.7 M/FL

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 2015001

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.09.19, vedtatt i Formannskapet 01.10.19, sak. 115/19.
Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting

§12-5, nr. 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 12-5, nr. 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Turveg

§ 12-5, nr. 5 LNFR OMRÅDER

- Friluftsformål

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Sikringssone - frisikt
- Støysone – gul sone

1. Planens hensikt

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet sist datert 02.09.19.

Planen erstatter helt/delvis reguleringsplan for:

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor område BK1 og KB skal det foreligge en utomhusplan for hele området.

Plan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av garasjer/parkering. Den skal også vise plassering av avfallsløsning. Planen skal være høydesatt med koter.
Løkkeområde, snarveger og turveg skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

2.2 **Universell utforming**
Alle lekeplasser skal være universelt utformet. Fortau og andre gangarealer innenfor samferdselsanlegg skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

2.3 **Grad av utnytting**
Grad av utnytting er påført plankartet, og er angitt som % BYA.

2.4 **Støy**
Støyforholdene for støyømfintlig bebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

2.5 **Kulturvern/kulturminner**
Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

2.6 **Grunnforhold**
Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

2.7 **Parkering**
Parkering skal være på egen grunn. Innenfor byggeområdene BF1 – BF3 skal avsettes minst 2 parkeringsplasser på egen grunn pr. boenhet, derav den ene kan være i garasje. Innenfor området BK1 skal det avsettes minst 2 plasser på egen grunn, derav den ene kan være i garasje, alt. kan all parkering løses i fellesanlegg der det avsattes 1,5 p.plass pr. boenhet. For ekstra leiligheter, f.eks. sokkelleilighet, avsettes 1 ekstra plass pr. boenhet.

2.8 **Registrering av elder bygning (SEFRAK)**
Før riving av eldre våningshus innenfor byggeområde KB, skal bygget dokumenteres med rapport + bilder av alle fasader og innvendige detaljer. Fylkeskommunen skal uttale seg før riving kan gjennomføres.

2.9 **Anleggsgjennomføring**
Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten. Planen skal vise deponi av ev. overskuddsmasser i og utenfor planområdet.

MELHUS kommune
Vedtatt dato:31.05.16
Revidert dato: 10.12.19

2.10 **Deponi**
Ved deponering av overskuddsmasser gjelder krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* for støy og driftstider. Det tillates kun deponering av rene interne overskuddsmasser.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1- BF4

- Bebyggelsen skal utformes som åpen bebyggelse m/evt. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i maksimalt 2 etasjer pluss underetasje.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1

- Bebyggelsen skal utformes som rekke- eller kjedehus m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensinger som fremkommer under pkt. 3.1.5.2.

3.1.3 Kombinert bebyggelse, boliger/tjenesteyting
Området kan bebygges med boliger, privat tjenesteyting eller annet servicetilbud i kombinasjon med boliger. Adkomst skal være fra Veg 2.
Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg.
Parkeringsbehov og løsning må dokumenteres i søknad om tiltak.
Bebyggelsens viste plassering er veiledende.

3.1.4 Takform og høyde

3.1.4.1 Takform
Bebyggelsen som har adkomst fra Veg 2 skal utformes med flate tak.
Bebyggelsen som har adkomst fra Veg 3 gjelder følgende:

- Bebyggelsen innenfor BK1 skal ha lik takutforming.
- Frittliggende småhusbebyggelse kan utformes med flate tak, pulttak eller saltak.

3.1.4.2 Høyde
Bebyggelsens høyder skal være relatert til ferdig opparbeidet veg, der følgende gjelder:

- For BF1, BF2, BF3-5 og BK3-6 skal høyde ferdig gulv i 1 etg ikke ligge høyere enn 1,0 m over opparbeidet veg.
- For BF3-1, BF3-2 og BF3-3 og BF3-4 skal ferdig gulv i 1. etg. ikke ligge høyere enn 1,0 over opparbeidet veg.
- For BF3-7 - BF3-11 skal ferdig gulv på inngangsplan fra veg ligge minst 0,5m under ferdig opparbeidet veg.
- Innenfor BF4 skal nivå 1.etg ikke ligge høyere enn 1,5m over ferdig opparbeidet veg.
- Innenfor BK1 og KB fastsettes høyder i tilknytning til utomhusplan, jfr. pkt.3.1.

For bygninger med saltak/pulttak: Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6 meter eller maks mønehøyde på 8.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks

gesimshøyde 6.5 meter og maks mønehøyde 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bygninger med flatt tak: Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5 Lekeplass

Lekeplassene LEK1-LEK3 er felles for:
Lek 1 er felles for KB, BK1, BF1-1, BF2, BF3-5, BF3-6.
Lek 2 er felles for BF1-2, BF1-3, BF3-1, BF3-2 (samt hus på gnr/bnr 98/28).
Lek 3 er felles for BF3-3, BF3-4, BF3-7 - BF3-11 OG BF4
Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at detaljutformingen av lekeområdet vil bli iht. kommunens norm. Område avsatt til LEK2 skal sikres med gjerde.

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

3.2.1 Veg merket VEG1, VEG2 og VEG3

Gjelder felles veg. Vegene er felles for ny bebyggelse som har adkomst til disse.
Opparbeidelse skal skje iht. profiler vist på plankartet.

3.2.2 Fortau merket som f_F

Gjelder felles fortau. Opparbeidelse iht. profiler vist på plankartet.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Gjelder områdene merket G1 – G6 som er felles for alle innenfor planområdet Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan. G7 er tilgjengelig for offentligheten. På område G7 tillates lunning av tømmer.
Arealet i G7 skal tilrettelegges for minimum 30 parkeringsplasser for friluftsparkering.

3.3.2 Turveg, merket som TV1 og TV2

Gjelder felles/privat turveg, og skal gi allmennheten rett til fri ferdsel.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone

Gjelder frisiktsone i veggkyss. I siktesonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

4.2 Støysone

Gjelder gul sone iht. veileder T-1442.

MELHUS kommune
Vedtatt dato:31.05.16
Revidert dato: 10.12.19

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Området kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde samt deponi av rene masser fra planområdet.

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen

6.1 Planer for teknisk infrastruktur

Før utbygging kan skje må det foreligge en detaljert og godkjent V/A plan inkludert beregninger som viser kapasitet i samsvar med kommunens krav, og med nødvendige rettigheter.

6.2 Opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg

Brukstillatelse til ny bebyggelse kan ikke gis før veg, fortau- vann og avløpsanlegg er ferdigstilt til og forbi tomta, eller iht. krav fastsatt ved søknad om tiltak.
Nytt kryss med fylkesvegen skal være opparbeidet iht. til godkjente planer før nye boliger tas i bruk.

6.3 Opparbeidelse av lekeplass

Brukstillatelse til ny bebyggelse kan ikke gis før lekeplassen den respektive bebyggelsen tilhører er opparbeidet iht. kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

6.4 Opparbeidelse av turveger

Turveg – TV1- skal være ferdigstilt før ferdigattest på boliger tilknyttet veg 2 kan gis.

Turveg- TV2- må være gjennomgående før første ferdigattest på boliger kan gis.

6.5 Ferdigstillelse av tiltak innenfor G7

Etter anleggsgjennomføring skal området opparbeides til parkering og løkkeområde i tråd med planbeskrivelse. Parkering innenfor G7 og opparbeidelse av løkkeområde skal være ferdig opparbeidet før siste bolig tas i bruk, eller senest 3 år etter første byggetillatelse. Det kan senere avsettes ytterligere parkeringsplasser innenfor G7.

Deponering av rene masser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Før tillatelse til tiltak kan gis må godkjent teknisk VA-plan som viser håndtering av overvann fra parkeringsareal og utvidet fyllingsområde foreligge.

6.6 Riving av eksisterende bebyggelse innenfor område KB

Før utbygging kan igangsettes innenfor byggeområde KB, skal eksisterende bebyggelse fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger samt fagkyndig tilstandsrapport. Før det kan gis tillatelse til riving eller andre tiltak knyttet til bygningen, skal saken forelegges fylkeskommunen.

6.7 Drikkevannstilførsel

Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av området kan gis, skal det dokumenteres at G/B.nr. 98/126 og 98/5 er sikret tilgang på drikkevann av god kvalitet.

E-6



Nybygg (2-mannsbolig)

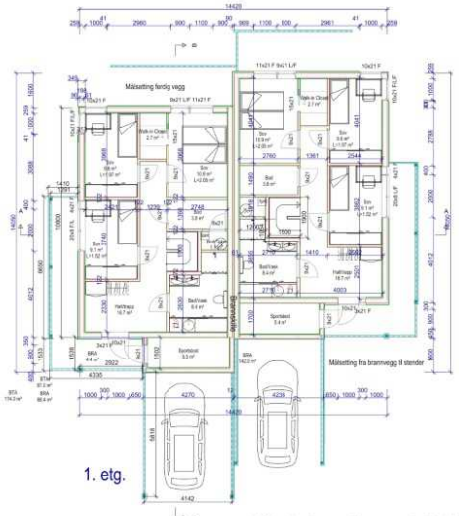
Tiltakshaver: Hårstad Eiendom AS
Byggeplass: Rønningstrøa 82
Kommune: Melhus
Gnr: 98 Bnr: 171 Mål: 1 :

Dato: 28.02.2022
Tegn: JS
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 506

Rønningstrøa 82

Planløsninger 1 og 2 etasje

E-3





Målsetting kan avvike noe med virkeligheten.

Terrasser: 69 m2 pr boenhet

Nybygg (2-mannsbolig)

16.12.2022 RS Flytting av pipe

Tiltakshaver:	Hårstad Eiendom AS
Byggeplass:	Rønningstrøa 82
Kommune:	Melhus
Gnr: 98	Bnr: 171 Mål: 1 : 125
Planforslag	Rønningstrøa 82

Dato: 16.08.2022
Tegn: ØS
Prosjekt nr.:
Tegn nr: 503

Planløsning sokkel med bi-leil.

E-4

Pr. boenhet

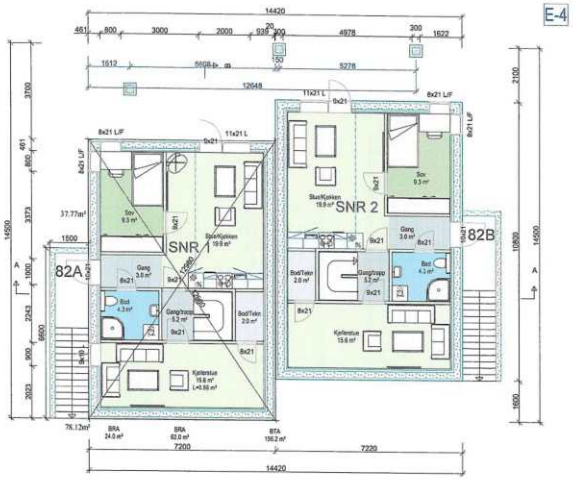
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA hvert Pr etasje	Utvendig bodd/garasje	Sum BRA:
Bileilighet	37.8	0.0	37.8
Sokkel. etasje	62.0	0.0	62.0
1. etasje	68.4	4.4	72.8
2. etasje	68.4	0.0	68.4
SUM :	198.8	4.4	203.2
BYA :	302.1	0.0	302.1

Pr. Boenhet

Etasje	Brutto areal BTA m²	Bruksareal BRA m² Totalt	P-ROM	S-ROM	Anvendeldelse
Sokkel. etasje	78,12	62	59,45	2,54	
1. etasje	87	68,4	60,36	8,04	
2. etasje	79,9	68,4	65,46	2,94	
Sum bygning	245,02	198,8	185,28	13,52	

Totalt (2 boenheter).

Etasje	Brutto areal BTA m²	Bruksareal BRA m² Totalt	P-ROM	S-ROM	Anvendeldelse
Sokkel. etasje	156,24	124	118,92	5,08	
1. etasje	174	136,78	120,7	16,08	
2. etasje	160,3	136,8	130,92	5,88	
Sum bygning	490,54	397,58	370,54	27,04	



Sokkel etg.

Nybygg (2-mannsbolig)

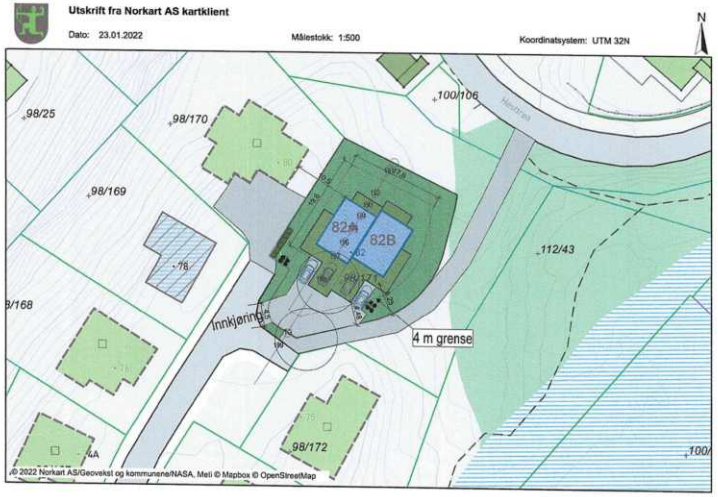
Tiltakshaver:	Hårstad Eiendom AS
Byggeplass:	Rønningstrøa 82
Kommune:	Melhus
Gnr: 98	Bnr: 171 Mål: 1 : 100
Plan Sokkel	Rønningstrøa 82

Dato: 23.02.2022
Tegn: ØS
Prosjekt nr.:
Tegn nr: 504

D-1

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.01.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Vei ligger på kote 199,
Ferdig gulv 1 etg. ligger
på kote 198.

Utnyttelsesgrad.
iflg. reg.plan:45%

Tomt: BF-3-11

Tomt: 913,25 m2
Grøntareal: 425 m2
TU (BYA):302,1 X 100%/ 913,25= 33%
TU (BYA): med parkering: 362,1 X 100/ 913,25=39,65 %

Nybygg (2-mannsbolig)

Tiltakshaver: Hårstad Eiendom AS
Byggeplass: Rønningstrøa 82
Kommune: Melhus
Gnr: 98 Bnr: 171 Målt: 1 : 500
Situasjonsplan
Dato: 28.02.2022
Tegn: RS
Prosjekt nr:
Tegn.nr: 510
Rønningstrøa 82

Planløsning sokkel med bi-leil.

E-4

Pr. leilighet

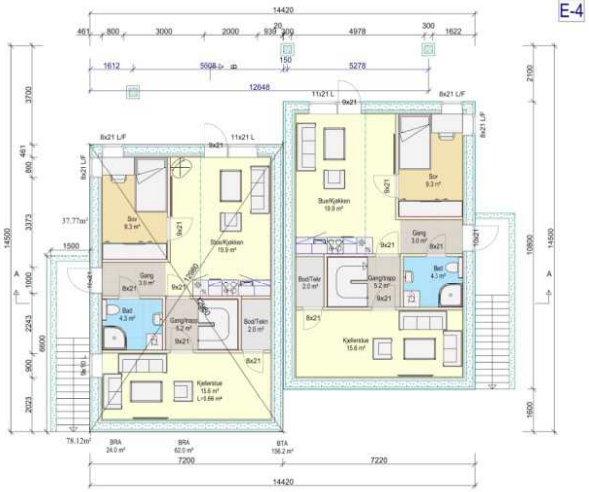
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	I etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Bileilighet	37.8	0.0	37.8
Kjeller	62.0	0.0	62.0
1. etasje	68.4	4.4	72.8
2. etasje	68.4	0.0	68.4
SUM :	198.8	4.4	203.2
BYA :	302.1	0.0	302.1

Pr. leilighet

Etasje	Brutto areal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendeldelse
		Totalt	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	78,12	62	59,46	2,54	
1. etasje	87	68,4	60,36	8,04	
2. etasje	79,9	68,4	65,46	2,94	
Sum bygning	245,02	198,8	185,28	13,52	

Totalt (2 leiligheter).

Etasje	Brutto areal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendeldelse
		Totalt	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	156,24	124	118,92	5,08	
1. etasje	174	136,78	120,7	16,08	
2. etasje	150,3	136,8	130,92	5,88	
Sum bygning	430,54	397,58	370,54	27,04	



Sokkel etg.

Nybygg (2-mannsbolig)

Tiltakshaver: Hårstad Eiendom AS
Byggeplass: Rønningstrøa 82
Kommune: Melhus
Gnr: 98 Bnr: 171 Målt: 1 : 100
Plan Sokkel
Dato: 23.02.2022
Tegn: RS
Prosjekt nr:
Tegn.nr: 504
Rønningstrøa 82

06 JUNI 2023

2023/635-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Hårstad Eiendom AS	919439238	annberit@haarstadeiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Drammensvegen 55	7224	Melhus	96209858

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5028	Melhus kommune	98	171	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919439238	Hårstad Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	203,2		13				25				37				49			
2	B	203,2		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller:		406,4		Nevner =		406,4													

Dato	Innsenderens underskrift
06.06.2023	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.06.2023	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Melhus, 06.06.2023		HÅRSTAD EIENDOM AS v/ANN BERIT EVJEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5028	MELHUS	98	171	

Dato	Underskrift	Stempel
22.06.2023	Ingrid Fiennes Arealforvaltning	MELHUS Kommune Arealforvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
06.06.2023	

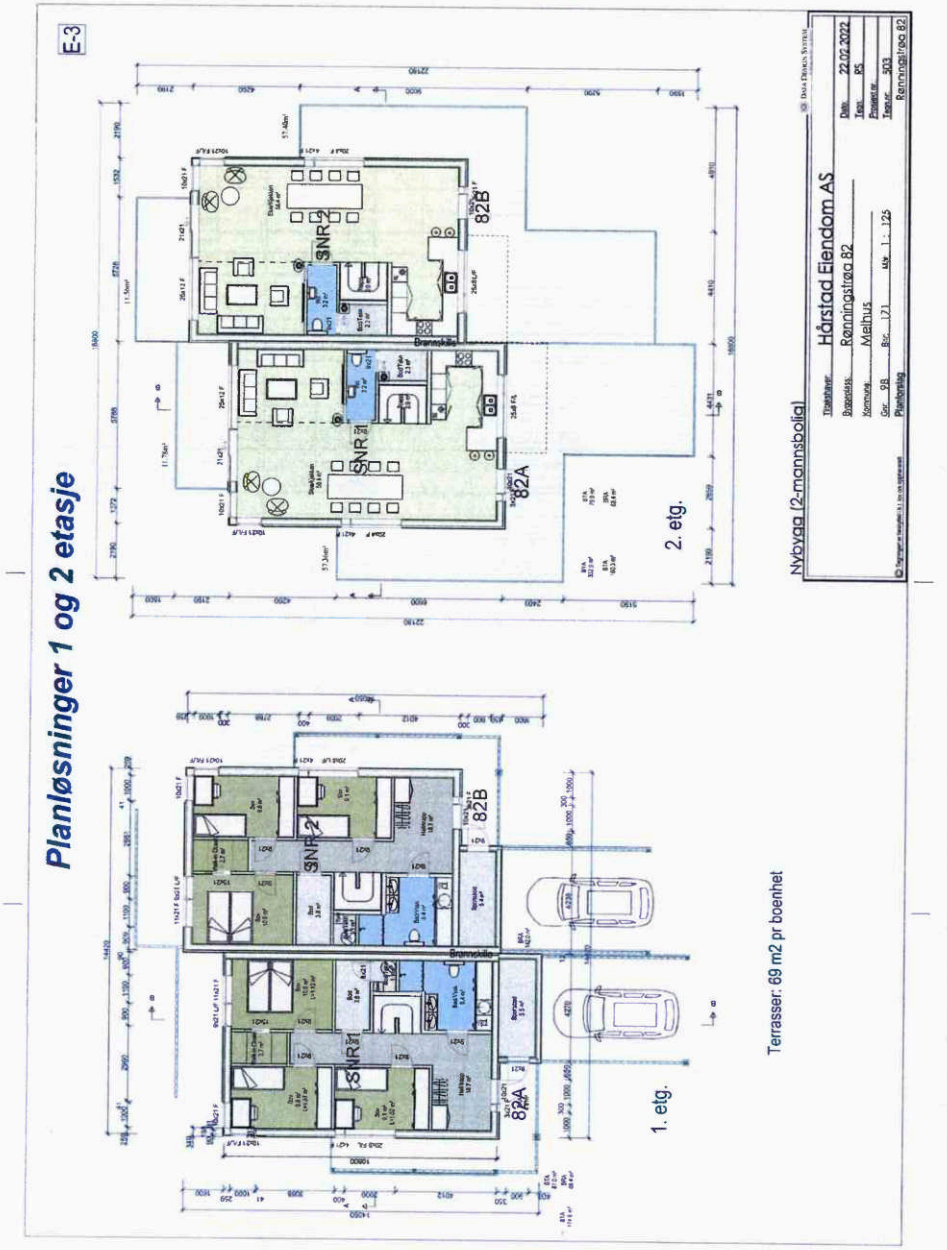
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

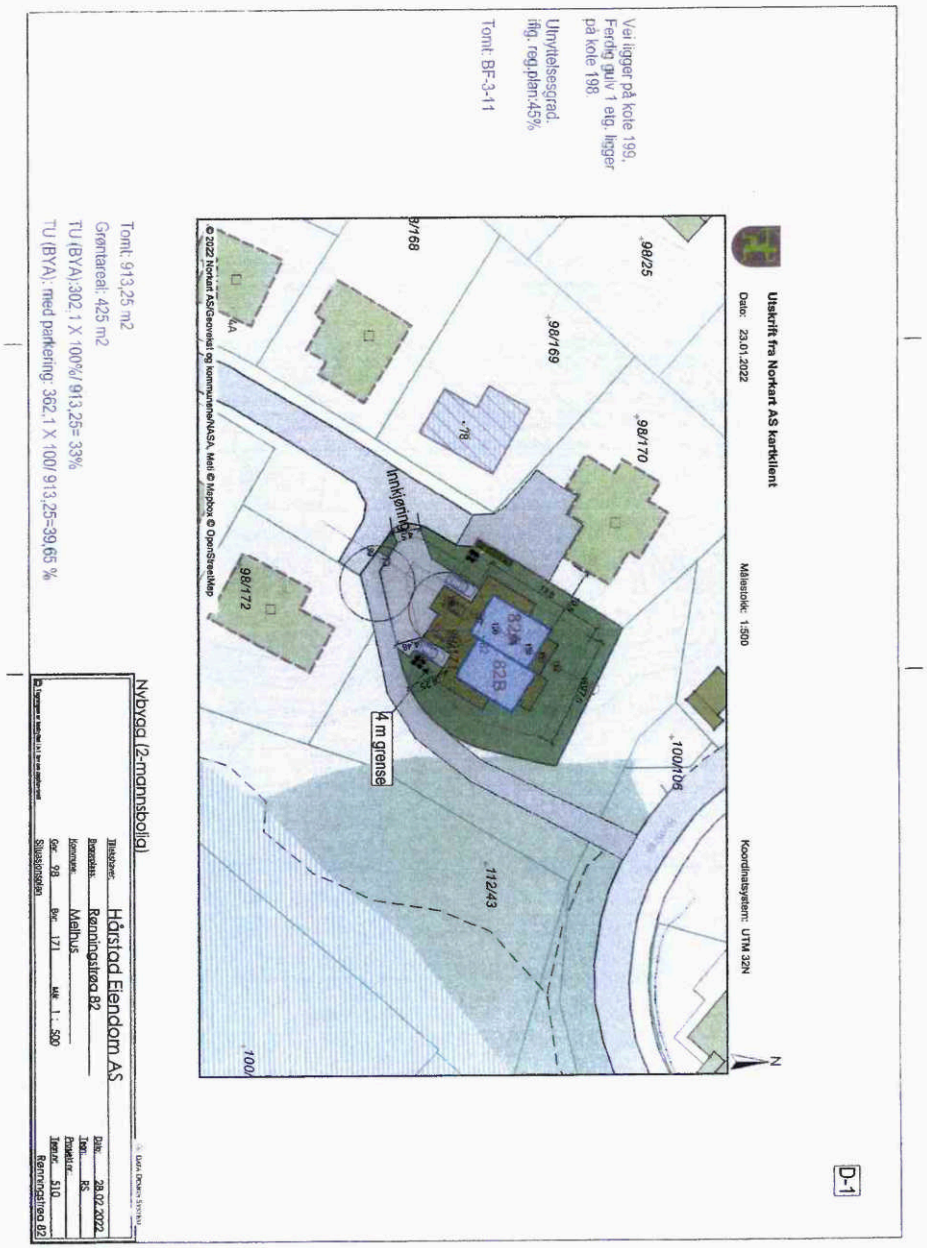
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift


E-3
Planløsninger 1 og 2 etasje
2. etg.
1. etg.
Terrasser: 69 m2 pr boenhet
Nybygg (2-mannsbolig)
Tiltakshaver: Hårstad Eiendom AS
Byggested: Rønningstrøa 82
Kommune: Meldhus
Gnr. 98 Bnr. 171 Målestokk 1:125
Plantegning
Dato: 22.02.2022
Tegn: RS
Prosjekt nr.
Tegn.nr. 503
Rønningstrøa 82


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 23.01.2022
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 32N
Vei ligger på kote 199. Ferdig gulv 1 etg. ligger på kote 198.
Uttnyttelsesgrad iflg. reg.plan:45%
Tomt: BF-3-11
98/25
98/169
98/170
98/172
78
112/43
100/106
4 m grense
82A
82B
Innkjørsel
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Metl © Mapbox © OpenStreetMap
D-1
Tomt: 913,25 m2
Grøntareal: 425 m2
TU (BYA):302.1 X 100%/ 913,25= 33%
TU (BYA): med parkering: 362,1 X 100/ 913,25=39,65 %
Nybygg (2-mannsbolig)
Tiltakshaver: Hårstad Eiendom AS
Byggested: Rønningstrøa 82
Kommune: Meldhus
Gnr. 98 Bnr. 171 Målestokk 1:500
Situasjonsplan
Dato: 28.07.2022
Tegn: RS
Prosjekt nr.
Tegn.nr. 510
Rønningstrøa 82

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
03.07.18 RE

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	
Heimdal Eiendomsmegling AS	
Adresse	
Vestre Rosten 69	
Postnummer	Poststed
7072	Heimdal
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
976 232 909	

Doknr: 994812 Tinglyst: 06.07.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn
Leira, Robert
Leira, Tonje Renate

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	98	171		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	98	171		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24/8-12	Tonje H. Leira Robert Leira

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Pliktig medlemskap i velforening.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Melhus 24/8-12	Tonje H. Leira Robert Leira

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret anbevares hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250058 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Rønningstrøa 82B, 7224 Melhus.
Gnr. 98, Bnr. 171, Snr. 2, 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 10 500,- 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: 41250058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2025

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no