

Velkommen til

Grinnisvegen 590, 7236 Hovin I Gauldal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grinnisvegen 590
7236 Hovin I Gauldal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1900
BRA/BRA-i	131 / 113 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

+47 984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grinnisvegen 590, 7236 Hovin I Gauldal

Registerbetegnelse
Gnr. 252, Bnr. 4, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 978 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 73 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 932,- pr. år 2024
Fordelt på følgende:
- Eiendomsskatt 976,-
- Vann 5.955,-

Prognose for 2025 er på kr 6.038,-.
Feiegebyr per 2025 er på kr 619,-. Betales til Gauldal Brann og redning.
Renovasjon kr 5.562,- per år.
Slamavgift kr 2 521,25 Betales til ReMidt. Det er fire terminer per år. Oppgitte avgifter er avhengig av bruk av vann osv.

Areal
BRA - i: 113 m²
Låve: 68m²
Uthus: 18 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 37 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen byggetegninger og megler har derfor ikke kunnet kommentere lovligheten opp mot dagens bruk.

Loftetasjen har kun én godkjent rømningsvei, via skyvebalkongdør. Det er krav om rømningsvindu/dør fra annenhvert oppholdsrom.
- Soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (Ca 10% av rommets areal).
- Takhøyde i loftetasjen er målt til ca. 2,20m.
- Takhøyden i 1.etasje er målt til ca. 2,27m
- Takhøyden i kjeller er målt til ca. 1,95m

Rom for varig opphold skal etter dagens krav ha høyde minimum 2,4 m.
For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter. Dette til orientering.

Innbygging av veranda til loftstue (denne brukes som kontor) og ny veranda. Påbygg av veranda og kontor er ikke ferdigmeldt og dermed ikke godkjent.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 67 800 m² på eiet tomt.
Det er tinglyst skyldelingsforretning fra 1897. Dvs. at tomtegrensene kan avvike noe da eiendommen ikke er oppmålt.

I henhold til https://www.gardskart.no utgjør eiendommen hele 67,8 dekar (eiendomstomt). Arealfordelingen er beskrevet slik;
Fulldyrket, 10,8 dekar
Produktiv skog, 47,5 dekar
Annet markslag, 3,9 dekar
Bebygd mm, 5,6 dekar

Byggeår
1900 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje: Bod.

1 etasje: Entré, vaskerom, kjøkken, stue og gang.
Loftetasje: Bad, kontor, 3 soverom, gang og bod.

Standard
Kjelleretasje (ca. 18m2):
Bod (18,0m²):
Betonggulv. Murvegger. Stubbeloftsplater.
Innredning/utstyr: Varmtvannsbereder.

1 etasje (ca 56m2):
Entré (3,0m²):
Flis på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Vaskerom (4,3m²):
Flislagt gulv. Flis på vegger. Panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speilskap.
Veggmontert toalett. Reflektorovn. Kran og avløp for vaskemaskin.

Kjøkken (15,9m²):
Heltregulv. Malte tømmervegger. Panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Det er integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk fra ventilator.

Stue (19,9m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Innredning/utstyr: Vedovn og sotluke.

Gang (10,1m²):
Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Trapp.

Loftetasje (ca 57m2):
Bad (5,6m²):
Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil. Dusjkabinett, reflektorovn og veggmontert toalett.

Kontor (7,4m²): (Ikke godkjent)
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Panel i tak.

Soverom 1 (15,1m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (9,8m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak.

Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (7,3m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak.

Gang (6,2m²):
Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Trapp.
Bod (1,1m²):
Laminat på gulv. Plater på vegger. Panel i tak.
Innredning: Sikringsskap.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet og ligger ca. 2km fra Hovin sentrum med skole og barnehage samt dagligvarebutikk.

Det er kun ca. 23 minutters kjøretur til Melhus sentrum hvor man finner det meste av servicefunksjoner, og kun ca. 30 minutters kjøretur til Trondheim.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er en enebolig hvor grunnmur delvis er oppført av sparesteinsmur, betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i tømmer som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med koblet glass.
Dette Iht. takstmann

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1900, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Melhus kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedovn

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller

næringsbebyggelse mv i kommuneplanens arealdel. Dette iht. kommuneplanens arealdel 2013-2025.

Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkanlegg.
Det er privatseptik som tømmes av ReMidt.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 773 104,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 092 417,-.

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
Julie Sæther Larsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 900048
Dato: 06.11.1897
Bestemmelse om gjerde

Utskifting
Dagboknr.: 900115
Dato: 16.01.1911
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 746
Dato: 27.04.1956
Rettighetshaver: Melhus Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 747
Dato: 27.04.1956
Rettighetshaver: Melhus Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 4505
Dato: 27.09.1978
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1289
Dato: 06.03.1980
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Jordskifte
Dagboknr.: 1141
Dato: 14.04.1993
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andre relevante opplysninger
Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøpet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 6 000,-
Tilstandsrapport kr. 19 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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.

Driveplikt
Driveplikt er i Norge en plikt til å holde jordbruksareal i hevd så den ikke forfaller, eller blir ubrukelig som dyrkingsjord. Driveplikt er fastsatt i både jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Driveplikten er personlig og varig. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-06-2025 av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Andre utvendige forhold
Innvendig - Gulv mot grunn
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Gulvoverflater - entré

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold -Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold - Septiktank
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger ikke tegninger
Mottatte byggesaksmappe er mangelfull, det foreligger ingen tegninger eller søknader med unntak av tilbygg i 2014. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.

Låve
Det foreligger ikke tegninger
Uthus
Det foreligger ikke tegninger

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
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Bad i 1. etg: Ikke tett våtsomssjikt, når vann renner på gulvet renner det gjennom bjelkelag ned i kjeller. Vegg bak vegghengt toalett kollapset i 2024.
Bad 2. etg: Ikke tett våtromssjikt, når det kommer mye vann på gulvet drypper det gjennom bjelkelaget og ned i 1. etg. Mangler silikonfug nederst på baderomsplatene mot aluminiumslist.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Satte selv inn dusjkabinett på bad i 2.etg så det ikke kommer vann på gulv ved dusjing.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Beskrivelse av arbeidet: Reparerte selv vegg bak toalett i 1.etg, forsterket med bjelker slik at toalett henger trygt.

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?:
2024. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny strøm i hele huset, jeg regner med de har borret i flis og baderomsplater for å
henge opp strålevarmere og stikkontakter.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Satte selv inn to baderomsskap, nytt baderomsspeil og håndkleholder i 2.etg. Borret gjennom baderomsplate for oppheng.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel dusjarmatur selv i forbindelse med innsetting av dusjkabinett. Tettet gjenværende hull med silikon.
3. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsdør mot gang 2. etg, og snudde karm. Byttet dørterskel til en med lufting, påført silikon i nedre del av døråpning.

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. Råte langs ca 3m av bunnstokken i huset, på baksiden av huset. Ble oppdaget da vi jobbet med grunnmuren. For å se mer av tømmerveggen må inner- eller ytterpanel fjernes, så jeg vet ikke om råteskaden strekker seg lengre. Råte nederst på ytterpanel enkelte steder.
Vanninntrengning i overgang mellom ytterpanel på hus og utbygget som er nedgang til kjelleren. Råte i ytterpanel her.
Overbygg over inngangsparti (veranda i 2.etg) er ikke tett, det drypper vann ved regnvær.
Uthus: Råte i flere av de nedre tømmerstokkene, ved knuten som peker mot huset.
Dårlig isolering i overgang mellom vegg og gulv i hele 1. etg. Trekker litt kaldt om vinteren.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024 Beskrivelse av arbeidet: Har startet arbeidet med sikring og tetting av grunnmur. Armert og stabilisert med betong i hele området der kjelleren er.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Beskrivelse av arbeidet: Bygde selv en enkel isolasjonskasse av OSB-plater og grunnmursisolasjon på oversiden av huset mot veien, for å hindre trekk. Denne har nå nådd sin levetid.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Huset står på leiregrunn, grunnmuren er av stein og delvis leca. Noen områder av understøttingen har seget mer, andre mindre. Det er ujevnheter i gulv ved inngang til kjøkken, og en forhøyning i gang rett ved pipa. Både gulv på kjøkken og stue er generelt litt skjeve. Under øvre del av huset (opp mot veien) er det kun ringmur i stein. Flere steder er steinene borte.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Har jobbet med å stabilisere grunnmuren og bygge flere/bedre støtter under huset, fra 2020 og frem til 2024. Noen områder er eksisterende steinmur stabilisert med armering og betong, andre steder er steinmuren erstattet med leca. Arbeidet er ikke ferdig.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
Ja. Det var ingen drenering rundt den gamle grunnmuren. Rundt påbygg er det trolig drenering, men ser fuktinntrengning på innsiden av grunnmur i dette området. Antar derfor dreneringen her er dårlig.
Nedløpsrenne på østlig side av huset lekker utvendig.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med stabilisering av grunnmur har vi selv lagt drensplast og drenering rundt den delen av grunnmuren der kjeller er. Kun på gammel del, ikke ved påbygget.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Gravde en kanal fra dreneringen og laget en steinkiste lengre ned på eiendommen for å drenere vann bort fra grunnmuren.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Ved kraftig nedbør kommer det vann inn i kjelleren.
Fuktutslag i grunnmur både ved trappenedgang og under den nye delen av huset (se tidligere spørsmål).
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Problemet er betraktelig mindre etter å ha drenert rundt gammel del av grunnmur, men ved kraftig/langvarig nedbør kommer det likevel vann inn.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere spørsmål om feil med
drenering. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Gammel del av grunnmur, i området der det er kjeller.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja. Se tidligere svar. Råte i bunnstokk på bakside av huset, opp mot veien. Vet ikke om skaden strekker seg lengre. Råte nederst på ytterpanel noen steder. Saltutslag på kjellervegg, fukt i kjeller.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Det har kommet mus inn i huset da huset ikke er musesikret.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja. To avløpsrør var lagt bak kjøkkeninnredning ved vask, og sluttet over/bak overskap (de gikk ikke til noe). Disse var ikke tette, som førte til kloakklukt på kjøkken.
Vannrør opp til bad 2.etg har frosset en gang.
Av og til kommer det en bankelyd når man skrur på mye vann i vask på kjøkkenet. Høres ut som kavitasjon eller at rørene ikke er festet ordentlig og derfor rister.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: Koblet selv ut avløpsrørene på kjøkken da det ikke var mulig å fjerne uten å rive kjøkkenet. La opp nytt avløpsrør til vasken på kjøkkenet.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegg i 1.etg og flyttet vannrørene slik at de ligger innenfor isolasjonen. Monterte også varmekabel rundt vannrør i kjelleren. De har siden ikke frosset.

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

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:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: ACsenteret AS. Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmepumpe.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvifte.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: Montert mekanisk avtrekksvifte på bad 1.etg. Den er koblet inn av Vintervoll AS i 2024.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Komplett utskifting av hele det elektriske anlegget, etter det gamle anlegget ble underkjent ved tilsyn.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja. Det skal etter planen bygges ny E6 forbi Hovin - på andre siden av Gaula for eiendommen. Har fått nabovarsel og informasjonsskriv om dette. Prosjektet er p.t. lagt på is. Det foreligger ingen vedtak som påvirker eiendommen direkte.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Gang 1.etg, bad 1.etg og ett soverom 2.etg er bygd på i ettertid. Inngangsparti, terrasse og balkong er ikke originalt fra 1900. I tidligere takstrapport er det anslått at tilbygget er oppført ca 1979, men jeg har ingen dokumentasjon på dette.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja. Det finnes visstnok ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv (ifølge takst da jeg kjøpte eiendommen).

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
Ja. Området eiendommen står på er definert som kvikkleiresone. Det har ikke gått ras på eiendommen som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Huset ligger nærme grusveien, så det kommer støv fra veien på eiendommen. Kan kjenne vibrasjoner på eiendommen når tung trafikk kjører forbi.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Råte i noen av tømmerstokkene på uthus, i knuten som peker mot boligen. Uthusbygningen er gammel og skjev. Masstu har en pipe som ikke er i bruk. Den er ødelagt ved at nedre del har løsnet fra øvre del, så det er et mellomrom i mursteinen, på loftet.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Beskrivelse av arbeidet: Har selv utvidet gårdsplass slik at det er lettere å kjøre på eiendommen. Fylt med pukk og grus.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Skogsområdet ved Sørtømmesbakken som tilhører eiendommen ble hugget i 2024, av SB Skog AS. I løpet av forsommeren 2025 ble det plantet ny skog av samme firma. Skogfondkontoen som er avsatt ifm hugging er brukt til formålet.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Egenerklæring datert 01.07.2025
- Tilstandsrapport 18.06.2025
- Tinglyst erklæring datert 27.09.1978, 06.05.1980, 14.04.1993
- Vedtekter grunneierlaget
- Energiattest
- Byggetegninger
- Kommuneplankart
- Planskisser

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
Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
Epost: albin.bakkemo@em1.no

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


Grimåsvegen 190






















HELLER 100 ÅR
MED HENSEN
ENN 4 ÅR MED
JENSEN




















JANOME
JANOME




JANOME
CATAN
SETTLERS
CLUEDO


coop

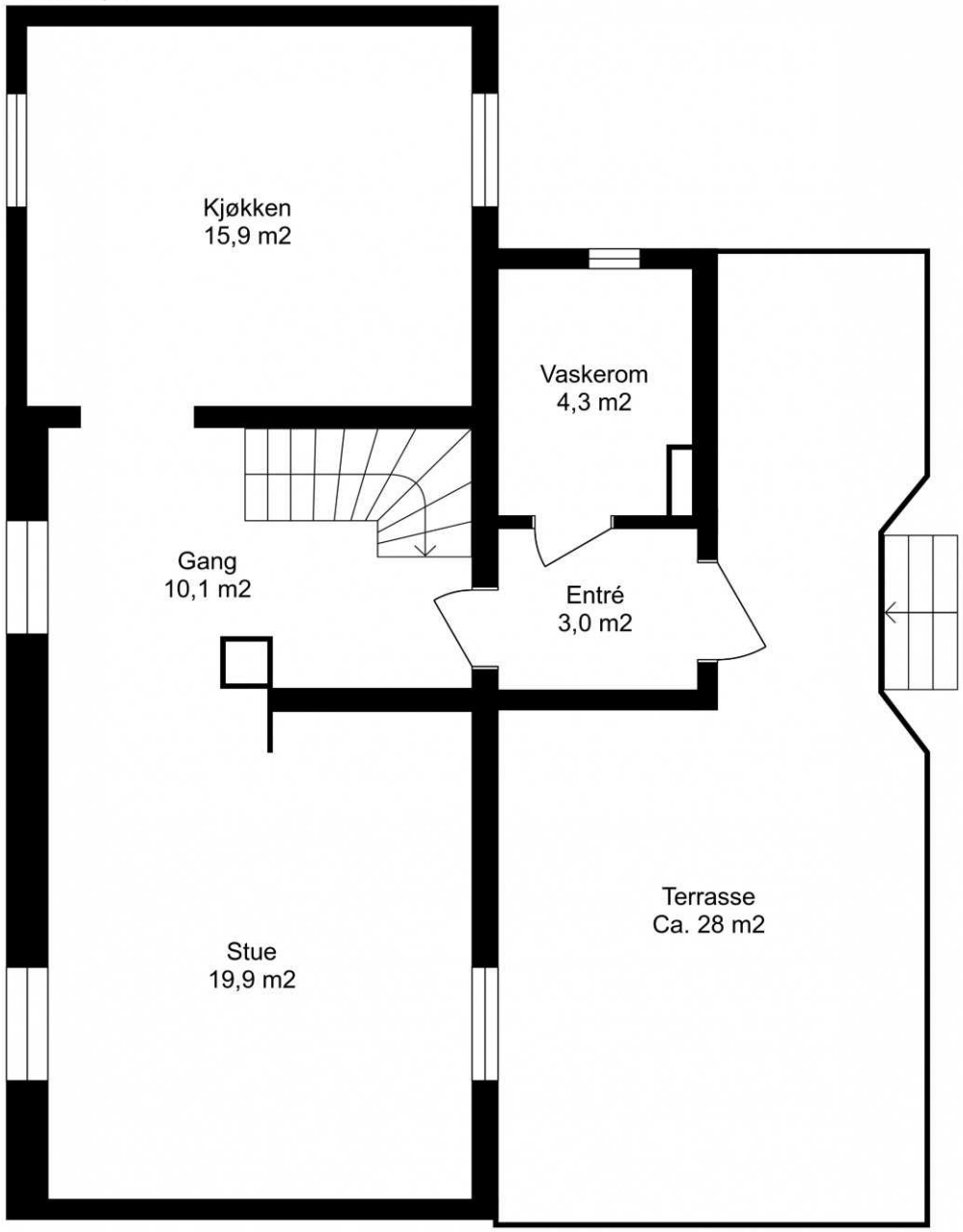

Grinnisvegen 590


Grimsvegen 590





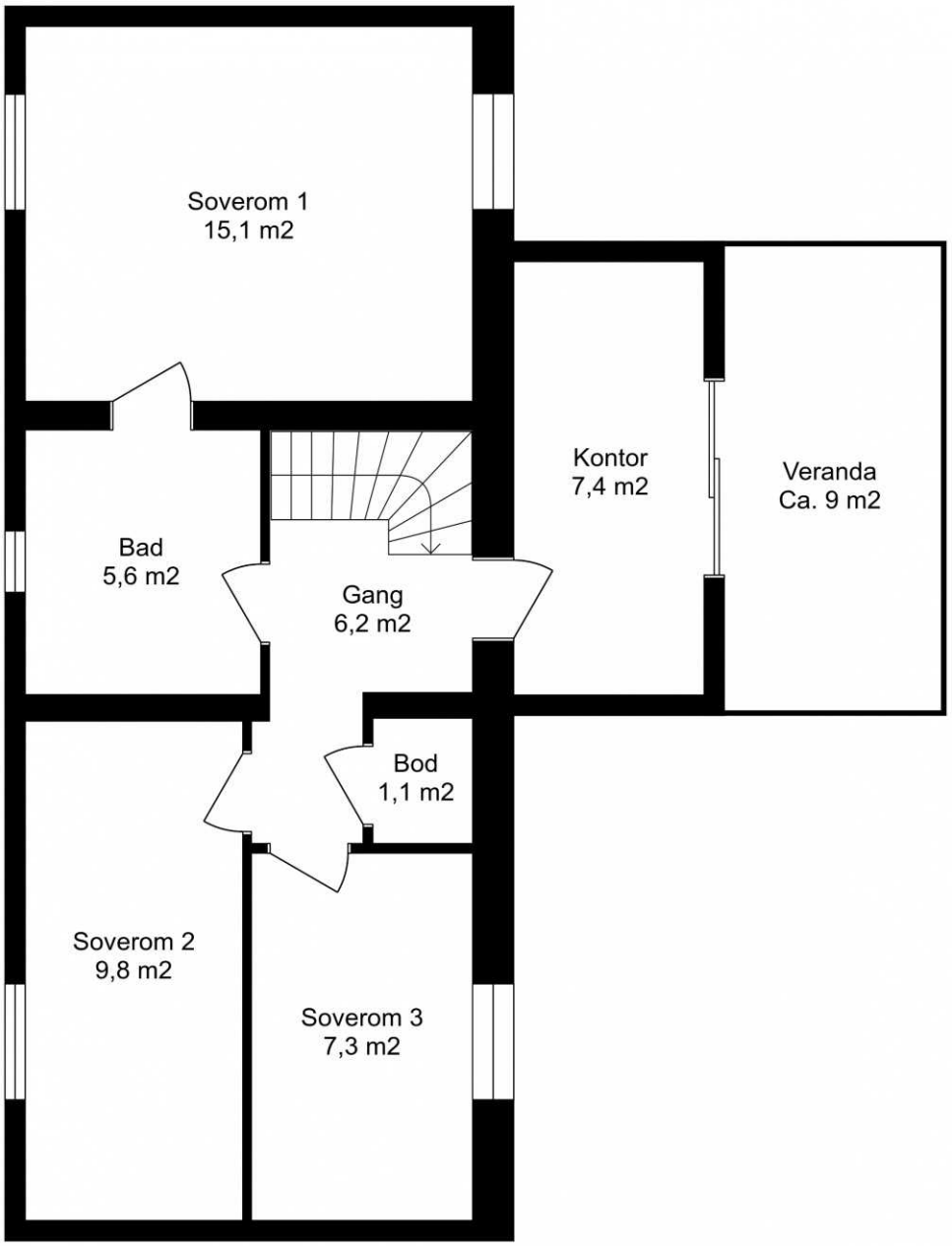
1.etasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

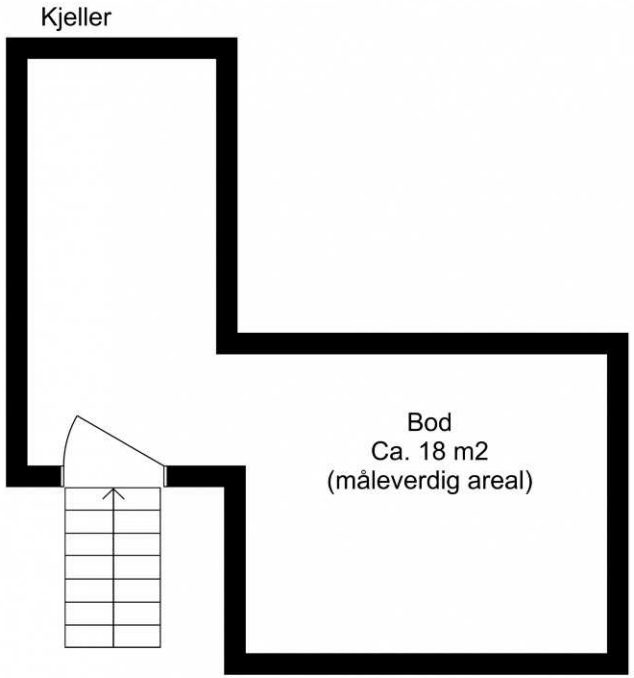
Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Loftetasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.



Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Enebolig
Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
MELHUS kommune
gnr. 252, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22516-1000 **Referansenummer:** DP1549

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes **Vår ref:**

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes

Peder Talsnes

Uavhengig Takstingeniør

pt@verdi-analyse.no

901 76 503

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

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, branncelle r 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

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en enebolig hvor grunnmur er oppført delvis av sparesteinsmur, betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i tømmer som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med koblet glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (4,3m²):
Flislagt gulv. Flis på vegger. Panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speilskap.
Veggmontert toalett. Reflektorovn. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad (5,6m²):
Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil.
Dusjkabinett, reflektorovn og veggmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (15,9m²):
Heltregulv. Malte tømmervegger. Panel i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Det er integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Stoppekran til vannledninger er plassert i kjeller.
- Sikringsskapet er plassert i bod i loftetasjen og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.
- Ventilasjon: Boligen har desentralt ventilasjon på kjøkken. Klaffeventil på stue og åpningsvindu i loftetasjen.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstanken er plassert i kjeller og rommer ca. 150 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Mottatte byggesaksmappe er mangelfull, det foreligger ingen tegninger eller søknader med unntak av tilbygg i 2014. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.

Låve

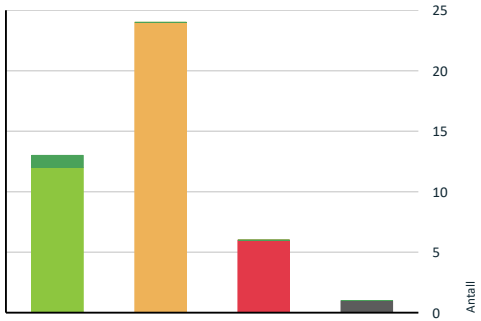
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

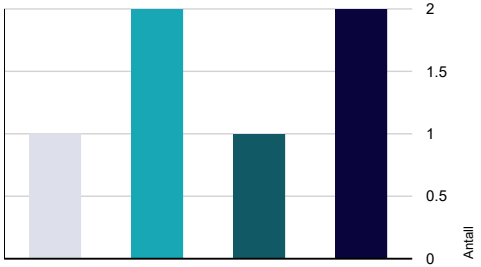
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus, låve etc er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Kledningen på baksiden av boligen er råteskadet i nedre del mot grunnmur.

- På gavlvegg mot vest var det ikke mulig å foreta en oversiktlig vurdering pga isolasjon mot grunnmur. Eier opplyser om råteskader i nedre del av tømmervegg i dette området.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert fuktskader i trekonstruksjonen, taket er utett og det har begynt å utvikles soppvekst på innsiden av taket i kjellernedgangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

- Ved inspeksjon i kjeller registreres det råteskader i en gulvbjelke. (Tg3).

Tilstanden til bjelkelaget er svært usikkert. Konstruksjonen er utsatt for inntrenging av skadedyr, frost og fukt fra grunn eller utenfra rundt grunnmur. Det kan ikke utelukkes mer omfattende skader enn det som allerede er påvist ved begrenset inspeksjonsmulighet.

Eier opplyser om at tilfeller med inntrenging av mus har forekommet og at vannrør opp til bad i loftetasje har frosset en gang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Sammendrag av boligens tilstand

- Eier opplyser om utett membran/tettesjikt. (Tg3). Når det kommer mye vann på gulvet drypper det gjennom bjelkelaget og ned i 1. etg ifølge egenerklæring.

- Det mangler fugemasse/tetting mellom bunnlist og baderomsplatene i våtsonen. Dette avviker fra monteringsanvisningen. (Tg2).

- Mangelfull tetting rundt avløpsrør under servant. (våtsone). Faren for fuktskader er til stede hvis det oppstår vannlekkasje fa servant.(Tg2).

- Det bemerkes bruk av plast (dampsperre) mot yttervegg, dette gjør at kjernen til baderomsplatene ligger mellom to tette sjikt, noe som kan bidra til oppsamling av fukt og påfølgende skader. (Tg2).

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt ca. 5mm motfall. dvs at eventuell vannsøl/lekkasje fra vaskemaskin, wc etc. vil renne mot dør og ut av rommet. Risikoen for vannskader er til stede.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Eier opplyser om utett membran/tettesjikt. (Tg3). Når vann renner på gulvet renner det gjennom bjelkelag og ned i kjelleren ifølge egenerklæring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Skjulte skader kan ikke utelukkes. Vær oppmerksom på denne risikoen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taknedløp som er avsluttet ved grunnmur øker fuktbelastningen mot kjeller.
- Eier opplyser om lekkasje fra takrenne på baksiden av boligen, på hjørne mot øst.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Enkelte vinduer er værslitt i sprosser og nedre del av karm.
- Det er mangelfull tetting/oppkant til siden av underblikk. Avviket kan føre til inntrenging av vann ved kraftig vind og nedbør.
- Det mangler avslutning av omramming/panel over vindu i loftetasje på fasade mot nord.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler beslag under skyvebalkongdør. Avviket kan føre til inntrenging av vann.
- Utett mellom dørblad og karm i nedre del av ytterdør, dvs at kald trekk kan oppstå.
- Kjellerdøra bærer preg av alder og slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Rekkverket er ca. 10cm under dagens krav, som er 100cm.
- Veranda og terrasse har generellt slitte overflater.
- Eier har i etterkant av befaringen opplyst om at tettesjikt på veranda (overbygd inngangsparti) ikke er helt tett.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes slitte overflater i trappetrinn.

Innvendig > Gulvoverflater - entré Gå til side

Det er avvik:

- Bom i gulvfliser i entré, flere fliser har løsnet som følge av manglende liming/underdekning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på ca. 20mm er målt i rommene. Mtp byggemåte og alder anses dette som naturlige skjevheter i en bolig som dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- I nedre del av grunnmur, på hjørne mot sør-vest er det typiske fukttegn som salt- og kalkutslag. Ved overflatesøk registreres det forhøyede verdier i dette området.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Eier opplyser om at det av og til kommer en bankelyd når man skrur på mye varmvann i vask på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved kraftig nedbør kommer det vann inn i kjelleren ifølge egenerklæring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

- Åpne sprekker i grunnmur. Faren for frostsprengning i vannrør er til stede.
- Det mangler gjenpussing av lettklinkerblokker. Avviket fører til forvitring over tid.
- Det er registrert fritt eksponert isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale.
- Grunnmur er i store deler dekket av varmematter/isolasjon, det var ikke mulig å få ett tilstrekkelig overblikk av spare steinsmur. En slik grunnmurskonstruksjon er utsatt for bevegelser og utsiging av masser. Dette til orientering.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Terrenget mot nord-vest, mellom vei og gavlvegg er ikke etablert med fall vekk fra bygningen. Avviket er uheldig mtp fuktbelastning mot rom under terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Vurderingen baseres på alder. Det er ikke opplyst om svekkelser i anlegget.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Gulvet utenom dusjsonen er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dører. dvs at eventuell vannlekkasje kan renne mot dør og ut av rommet før det når sluket. Risikoen for fuktskader er derfor til stede.

- Bom i enkelte fliser ved servant og toalett. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser om utettheter på våtrommet. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan oppdages ved riving av badet.

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser om utettheter på våtrommet. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan oppdages ved riving av badet.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes noe slitte overflater på skapfronter samt at fronter til høyskap trenger justering.

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Det er usikkert når bygget er oppført.
Eier nevner år 1900 i egenerklæring.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner samt utfylt egenerklæringsskjema.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Boligen er utvidet ved å innlemme eksisterende veranda til oppholdsrom. Videre er det oppført ny veranda i loftetasjen. Godkjent søknad foreligger, men ingen igangsettingstillatelse eller ferdigattest foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein av eldre ukjent dato. Ukjent type undertak.

Taket er besiktiget fra bakken pga manglende adkomst opp til taknivå.
Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall av eldre ukjent alder. Pipe har heldekkende beslag.
Det var oppholdsvær på befaringsdato, noe som begrenser muligheten for å avdekke eventuelle lekkasjer i takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taknedløp som er avsluttet ved grunnmur øker fuktbelastningen mot kjeller.
- Eier opplyser om lekkasje fra takrenne på baksiden av boligen, på hjørne mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lekkasjer i takrenner/nedløp og beslag kan føre til fuktinntrenging i konstruksjoner. Utskiftning/reparasjon av lekkasjer må påregnes.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasadene er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Tilstandsrapport

- Kledningen på baksiden av boligen er råteskadet i nedre del mot grunnmur.

- På gavlvegg mot vest var det ikke mulig å foreta en oversiktlig vurdering pga isolasjon mot grunnmur. Eier opplyser om råteskader i nedre del av tømmervegg i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trekledning og tømmer må skiftes ut for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er svært usikkert siden omfanget av råte bak kledning ikke er mulig å avdekke før kledningen er fjernet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlige tegn til at takkonstruksjonen er isolert og at dampsperre mellom varm og kald side er montert.

Det er en forutsetning at det er etablert tilstrekkelig lufting over tak for at en slik konstruksjon skal fungere uten kondensproblematikk/fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Skjulte skader kan ikke utelukkes. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med koblet glass av nyere ukjent alder.
Takvindu på bad er datert 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte vinduer er værslitt i sprosser og nedre del av karm.
- Det er mangelfull tetting/oppkant til siden av underblikk. Avviket kan føre til inntrenging av vann ved kraftig vind og nedbør.
- Det mangler avslutning av omramming/panel over vindu i loftetasje på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandling av vinduer anbefales.
- Omramming over vindu bør monteres der det mangler.
- Det bør etableres oppkant ved underblikk for å hindre inntrenging av vann i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør datert 2012 og skyvebalkongdør i malt tre, datert 2014.
Kjellerdør i trappenedgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler beslag under skyvebalkongdør. Avviket kan føre til inntrenging av vann.
- Utett mellom dørblad og karm i nedre del av ytterdør, dvs at kald trekk kan oppstå.
- Kjellerdøra bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Beslag under skyvebalkongdør bør etableres.
- Justering av ytterdør i 1.etasje anbefales.
- Kjellerdøra anbefales skiftet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda med utgang fra soverom i loftetasjen. Underliggende tettesjikt er skjult, derfor var det ikke mulig å avdekke eventuelle skader/feil utførelse. Avrenning av regnvann via takrenne i front.

Terrasse ved ingangsparti: Terrassebord som gulv og rekkverk i tre. Ukjent fundamentering i grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er ca. 10cm under dagens krav, som er 100cm.
- Veranda og terrasse har generellt slitte overflater.
- Eier har i etterkant av befaringen opplyst om at tettesjikt på veranda (overbygd inngangsparti) ikke er helt tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Sliping/overflatebehandling av overflater anbefales.
- Fundamentering av terrasse samt tilstand/utførelse av tettesjikt på veranda i loftetasjen bør undersøkes nærmere. Tiltak må vurderes deretter.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse ned til bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes slitte overflater i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sliping/overflatebehandling anbefales for å lukke avviket.

TG 3 Andre utvendige forhold

Boligen har en takoverbygd kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert fuktskader i trekonstruksjonen, taket er utett og det har begynt å utvikles soppvekst på innsiden av taket i kjellernedgangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Takoverbygd kjellertrapp bør rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Tilstandsrapport



Takoverbygd kjellertrapp



Fukt og soppdannelser

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

TG 2 Gulvoverflater - entré

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Bom i gulvfliser i entré, flere fliser har løsnet som følge av manglende liming/underdekning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Flislagt gulv anbefales revet opp, for så å legge nye fliser i området.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.etasje og loftetasje av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på ca. 20mm er målt i rommene. Mtp byggemåte og alder anses dette som naturlige skjevheter i en bolig som dette.

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

TG 3 Gulv mot grunn

Trebjelkelag delvis over kjeller og delvis mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved inspeksjon i kjeller registreres det råteskader i en gulvbjelke. (Tg3).

Tilstanden til bjelkelaget er svært usikkert. Konstruksjonen er utsatt for inntrenging av skadedyr, frost og fukt fra grunn eller utenfra rundt grunnmur. Det kan ikke utelukkes mer omfattende skader enn det som allerede er påvist ved begrenset inspeksjonsmulighet.

Eier opplyser om at tilfeller med inntrenging av mus har forekommet og at vannrør opp til bad i loftetasje har frosset en gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør foretas. Kostnadsestimatet sikter til dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i bjelke

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av eldre ukjent alder. Ildsted er montert på stue.
Det er fremvist tilsynsrapport fra feier datert 2024. Ingen åpne avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en "grovkjeller" med bodareal.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- I nedre del av grunnmur, på hjørne mot sør-vest er det typiske fukttegn som salt- og kalkutslag. Ved overflatesøk registreres det forhøyede verdier i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se nærmere beskrivelser under punktet 'Drenering' og 'Terrengforhold'.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trappetrinn av ukjent alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører av nyere ukjent alder.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging foreligger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har reflektorovm som varmekilde.
Lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Gulvet utenom dusjsonen er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dører. dvs at eventuell vannlekkasje kan renne mot dør og ut av rommet før det når sluket. Risikoen for fuktskader er derfor til stede.

- Bom i enkelte fliser ved servant og toalett. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Til orientering: det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Eier opplyser om utett membran/tettesjikt. (Tg3). Når det kommer mye vann på gulvet drypper det gjennom bjelkelaget og ned i 1. etg ifølge egenerklæring.

- Det mangler fugemasse/tetting mellom bunnlist og baderomsplatene i våtsonen. Dette avviker fra monteringsanvisningen. (Tg2).

- Mangelfull tetting rundt avløpsrør under servant. (våtsone). Faren for fuktskader er til stede hvis det oppstår vannlekkasje fa servant.(Tg2).

- Det bemerkes bruk av plast (dampsperre) mot yttervegg, dette gjør at kjernen til baderomsplatene ligger mellom to tette sjikt, noe som kan bidra til oppsamling av fukt og påfølgende skader. (Tg2).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk, plassert under kabinett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speil. Dusjkabinett, reflektorovn og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via åpningsvindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om utettheter på våtrommet. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan oppdages ved riving av badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner bør foretas ved oppussing av rommet.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt i vegg

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging foreligger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har en reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt ca. 5mm motfall. dvs at eventuell vannsøl/lekkasje fra vaskemaskin, wc etc. vil renne mot dør og ut av rommet. Risikoen for vannskader er til stede.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet. Kostnadsestimatet er satt under "Sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved dør.



Målt ved sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent alder. Synlig klemring i sluk.

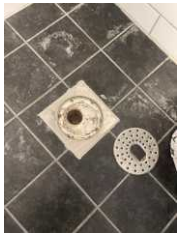
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eier opplyser om utett membran/tettesjikt. (Tg3). Når vann renner på gulvet renner det gjennom bjelkelag og ned i kjelleren ifølge egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av samlede avvik anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Plastsluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap og speilskap.
Veggmontert toalett. Reflektorovn. Kran og avløp for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørblad.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom vaskerom og gang, uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om utettheter på våtrommet. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan oppdages ved riving av badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner bør foretas ved oppussing av rommet.



Ingen utslag på fukt i vegg

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Det er integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes noe slitte overflater på skapfronter samt at fronter til høyskap trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av enkelte fronter samt justering av fronter til høyskap anbefales for å lukke avviket.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator over stekesone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber av varierende eldre dato.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eier opplyser om at det av og til kommer en bankelyd når man skrur på mye varmvann i vask på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget anbefales sjekket av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast av varierende eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget anbefales sjekket av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har romventilator (desentralt ventilasjon) på kjøkkendel. Klaffeventil på stue.
Åpningsvinduer i loftetasjen.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Installasjoen var i bruk på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdel til varmepumpe er ikke forankret til vegg eller grunn, rammen står ustabilt på bakken.

- Utedelen bør plasseres på en stabil overflate og være godt festet og i vater.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og rommer ca. 150 liter.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 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.

Ifølge eier er det foretatt komplett utskifting av hele det elektriske anlegget, etter det gamle anlegget ble
underkjent ved tilsyn. Sikringsskapet er plassert i bod i loftetasjen og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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 datert 2024 er fremvist. Denne gjelder for utbedring av tilsynsrapport i form av ombygging/rehabilitering av anlegget.

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 gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vurderingen baseres på dokumentasjon fra elektriker og avslutning av sak fra eltilsyn, datert 07.03.2024.

TG 0 Branntekniske forhold

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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



Foreldet brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering på deler av boligen,

I forbindelse med stabilisering av grunnmur ble det lagt grunnmursplast og drenering rundt den delen av grunnmuren der kjeller er. Kun på gammel del, ikke ved påbygget ifølge egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved kraftig nedbør kommer det vann inn i kjelleren ifølge egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen ligger delvis over grunnmur av lettklinkerblokker og delvis over stablet naturstein på grunn.

Det er utført arbeid med å stabilisere grunnmur og etablere flere/bedre støtter under boligen. Arbeidet er påbegynt men ikke ferdig ifølge egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Åpne sprekker i grunnmur. Faren for frostsprengning i vannrør er til stede.
- Det mangler gjenpussing av lettklinkerblokker. Avviket fører til forvitring over tid.
- Det er registrert fritt eksponert isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale.
- Grunnmur er i store deler dekket av varmematter/isolasjon, det var ikke mulig å få ett tilstrekkelig overblikk av sparesteinsmur. En slik grunnmurskonstruksjon er utsatt for bevegelser og utsiging av masser. Dette til orientering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes videre arbeid med å stabilisere og isolere grunnmur. Nærmere undersøkelser bør foretas for å kartlegge behov for tiltak.

For å hindre at brennbar isolasjon (isopor) bidrar til økt brannspredning/-risiko må denne tildekkes med brannbeskyttende kledning eller mures eller støpes inn, og må tildekkes ved alle overganger, gjennomføringer o.l.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett relativt flatt område. Terrenget er i stor grad opparbeidet med fall vekk fra grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget mot nord-vest, mellom vei og gavlvegg er ikke etablert med fall vekk fra bygningen. Avviket er uheldig mtp fuktbelastning mot rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er kort avstand mellom boligen og veien. Muligheter for tiltak i dette området bør undersøkes.
Generellt så anbefales det å lage fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøft, dreneringskumme eller lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av eldre ukjent alder. Rørmateriale er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, sannsynligvis av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Vurderingen baseres på alder. Det er ikke opplyst om svekkelser i anlegget.

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

Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan være at avløpsanlegget må dokumenteres mtp renseevne og andre krav satt for området. Slamavskillere må tømmes jevnlig i henhold til kommunale retningslinjer.

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

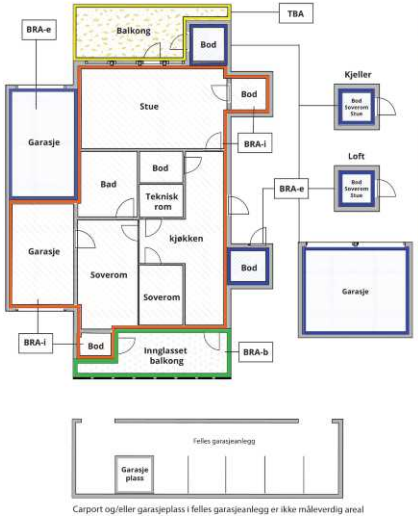
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	57			57	9
1.etasje	56			56	28
Kjeller		18		18	
SUM	**113**	**18**			**37**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, Kontor, 3 Soverom, Gang, Bod		
1.etasje	Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i kjelleren er skjevt, og gulvet er delvis av fjell og jordmasser, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet i kjelleretasjen er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Mottatte byggesaksmappe er mangelfull, det foreligger ingen tegninger eller søknader med unntak av tilbygg i 2014. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Loftetasjen har kun én godkjent rømningsvei, via skyvebalkongdør. Det er krav om rømningsvindu/dør fra annenhvert oppholdsrom.

- Soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (Ca 10% av rommets areal).

- Takhøyde i loftetasjen er målt til ca. 2,20m.
- Takhøyden i 1.etasje er målt til ca. 2,27m
- Takhøyden i kjeller er målt til ca. 1,95m

Rom for varig opphold skal etter dagens krav ha høyde minimum 2,4 m.
For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter. Dette til orientering.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		29		29	
Loftetasje		39		39	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom	
Loftetasje		Lagerrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i 1.etasje tilhørende låvebygningen er skjevt og har varierende høyde gjennom bygningen, videre er det lagrede gjenstander. Dette gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet i låvebygningen er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	111	20
Låve	0	68
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Peder Talsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	252	4		0	67814 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grinnisvegen 590

Hjemmelshaver
Larsen Julie Sæther

Grinnisvegen 590 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 252 - Bnr 4
5028 MELHUS

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.02.2025	Utskriftsdato	Gjennomgått	96	Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2025	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	10	Nei
Rapportutkast	04.06.2025	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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 01.07.2025
Larsen, Julie Sæther

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

Julie Sæther Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grinnisvegen 590
7236 Hovin I Gauldal

5028-252/4/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

Bad i 1. etg: Ikke tett våtsomssjikt, når vann renner på gulvet renner det gjennom bjelkelag ned i kjeller. Vegg bak vegghengt toalett kollapset i 2024.

Bad 2. etg: Ikke tett våtromssjikt, når det kommer mye vann på gulvet drypper det gjennom bjelkelaget og ned i 1. etg. Mangler silikonfug nederst på baderomsplatene mot aluminiumslist.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satte selv inn dusjkabinett på bad i 2.etg så det ikke kommer vann på gulv ved dusjing.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Reparerte selv vegg bak toalett i 1.etg, forsterket med bjelker slik at toalett henger trygt.

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?: 2024

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny strøm i hele huset, jeg regner med de har borret i flis og baderomsplater for å henge opp strålevarmere og stikkontakter.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satte selv inn to baderomsskap, nytt baderomsspeil og håndkleholder i 2.etg. Borret gjennom baderomsplate for oppheng.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel dusjarmatur selv i forbindelse med innsetting av dusjkabinett. Tettet gjenværende hull med silikon.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsdør mot gang 2. etg, og snudde karm. Byttet dørterskel til en med lufting, påført silikon i nedre del av døråpning.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Råte langs ca 3m av bunnstokken i huset, på baksiden av huset. Ble oppdaget da vi jobbet med grunnmuren. For å se mer av tømmerveggen må inner- eller ytterpanel fjernes, så jeg vet ikke om råteskaden strekker seg lengre. Råte nederst på ytterpanel enkelte steder.

Vanninntrengning i overgang mellom ytterpanel på hus og utbygget som er nedgang til kjelleren. Råte i ytterpanel her.

Overbygg over inngangsparti (veranda i 2.etg) er ikke tett, det drypper vann ved regnvær.

Uthus: Råte i flere av de nedre tømmerstokkene, ved knuten som peker mot huset.

Dårlig isolering i overgang mellom vegg og gulv i hele 1. etg. Trekker litt kaldt om vinteren.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har startet arbeidet med sikring og tetting av grunnmur. Armert og stabilisert med betong i hele området der kjelleren er.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygde selv en enkel isolasjonskasse av OSB-plater og grunnmursisolasjon på oversiden av huset mot veien, for å hindre trekk. Denne har nå nådd sin levetid.

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?

• **Ja**

Huset står på leiregrunn, grunnmuren er av stein og delvis leca. Noen områder av understøttingen har seget mer, andre mindre. Det er ujevnheter i gulv ved inngang til kjøkken, og en forhøyning i gang rett ved pipa. Både gulv på kjøkken og stue er generelt litt skjeve.

Under øvre del av huset (opp mot veien) er det kun ringmur i stein. Flere steder er steinene borte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har jobbet med å stabilisere grunnmuren og bygge flere/bedre støtter under huset, fra 2020 og frem til 2024. Noen områder er eksisterende steinmur stabilisert med armering og betong, andre steder er steinmuren erstattet med leca. Arbeidet er ikke ferdig.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det var ingen drenering rundt den gamle grunnmuren. Rundt påbygg er det trolig drenering, men ser fuktinntrengning på innsiden av grunnmur i dette området. Antar derfor dreneringen her er dårlig.

Nedløpsrenne på østlig side av huset lekker utvendig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med stabilisering av grunnmur har vi selv lagt drensplast og drenering rundt den delen av grunnmuren der kjeller er. Kun på gammel del, ikke ved påbygget.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Gravde en kanal fra dreneringen og laget en steinkiste lengre ned på eiendommen for å drenere vann bort fra grunnmuren.

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

• **Ja**

Ved kraftig nedbør kommer det vann inn i kjelleren.

Fuktutslag i grunnmur både ved trappenedgang og under den nye delen av huset (se tidligere spørsmål).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Problemet er betraktelig mindre etter å ha drenert rundt gammel del av grunnmur, men ved kraftig/langvarig nedbør kommer det likevel vann inn.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere spørsmål om feil med drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gammel del av grunnmur, i området der det er kjeller.

---

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

• **Ja**

Se tidligere svar. Råte i bunnstokk på bakside av huset, opp mot veien. Vet ikke om skaden strekker seg lengre.

Råte nederst på ytterpanel noen steder.

Saltutslag på kjellervegg, fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det har kommet mus inn i huset da huset ikke er musesikret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

To avløpsrør var lagt bak kjøkkeninnredning ved vask, og sluttet over/bak overskap (de gikk ikke til noe). Disse var ikke tette, som førte til kloakklukt på kjøkken.

Vannrør opp til bad 2.etg har frosset en gang.

Av og til kommer det en bankelyd når man skrur på mye vann i vask på kjøkkenet. Høres ut som kavitasjon eller at rørene ikke er festet ordentlig og derfor rister.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Koblet selv ut avløpsrørene på kjøkken da det ikke var mulig å fjerne uten å rive kjøkkenet. La opp nytt avløpsrør til vasken på kjøkkenet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegg i 1.etg og flyttet vannrørene slik at de ligger innenfor isolasjonen. Monterte også varmekabel rundt vannrør i kjelleren. De har siden ikke frosset.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?:** 2020

   Firmanavn: ACsenteret AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmepumpe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvifte.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montert mekanisk avtrekksvifte på bad 1.etg. Den er koblet inn av Vintervoll AS i 2024.

---

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplett utskifting av hele det elektriske anlegget, etter det gamle anlegget ble underkjent ved tilsyn.

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**

Det skal etter planen bygges ny E6 forbi Hovin - på andre siden av Gaula for eiendommen. Har fått nabovarsel og informasjonsskriv om dette. Prosjektet er p.t. lagt på is. Det foreligger ingen vedtak som påvirker eiendommen direkte.

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?
• **Ja**

Gang 1.etg, bad 1.etg og ett soverom 2.etg er bygd på i ettertid. Inngangsparti, terrasse og balkong er ikke originalt fra 1900. I tidligere takstrapport er det anslått at tilbygget er oppført ca 1979, men jeg har ingen dokumentasjon på dette.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Ja**

Det finnes visstnok ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv (ifølge takst da jeg kjøpte eiendommen).

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

Området eiendommen står på er definert som kvikkleiresone. Det har ikke gått ras på eiendommen som jeg kjenner til.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen.

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

Huset ligger nærme grusveien, så det kommer støv fra veien på eiendommen.

Kan kjenne vibrasjoner på eiendommen når tung trafikk kjører forbi.

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?
• **Ja**

Råte i noen av tømmerstokkene på uthus, i knuten som peker mot boligen.

Uthusbygningen er gammel og skjev.

Masstu har en pipe som ikke er i bruk. Den er ødelagt ved at nedre del har løsnet fra øvre del, så det er et mellomrom i mursteinen, på loftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Har selv utvidet gårdsplass slik at det er lettere å kjøre på eiendommen. Fylt med pukk og grus.

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?

• **Ja**

Skogsområdet ved Sørtømmesbakken som tilhører eiendommen ble hugget i 2024, av SB Skog AS. I løpet av forsommeren 2025 ble det plantet ny skog av samme firma. Skogfondkontoen som er avsatt ifm hugging er brukt til formålet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

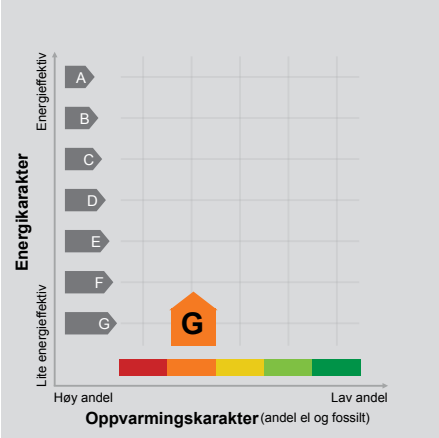
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grinnisvegen 590
Postnummer	7236
Sted	HOVIN I GAULDAL
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	252
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184516063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86934
Dato	03.03.2025



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)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

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-er).

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.

Pliktene for 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: Reduser 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

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 17: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

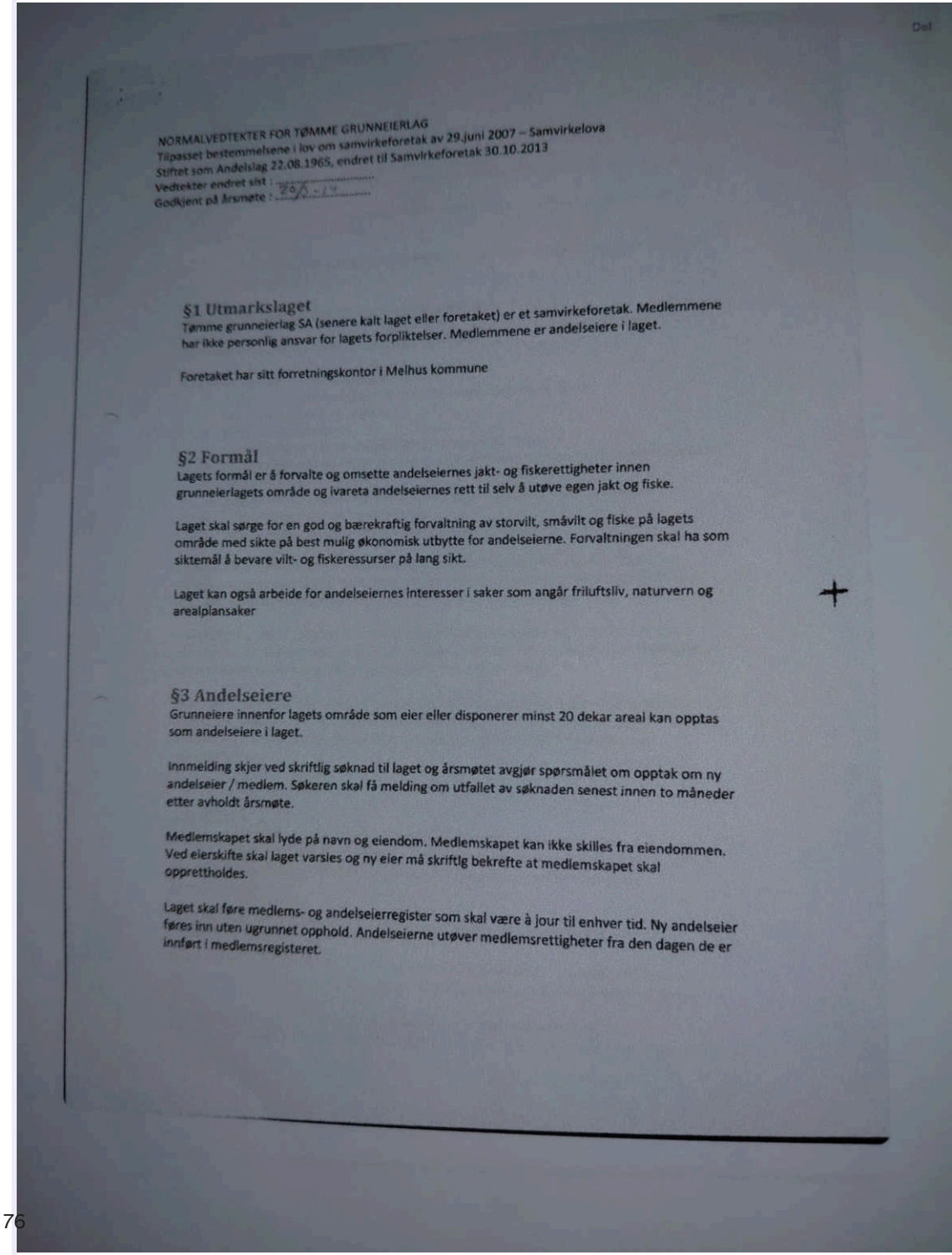
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



NORMALVEDTEKTER FOR TØMME GRUNNEIERLAG
Tilpasset bestemmelsene i lov om samvirkeforetak av 29.juni 2007 – Samvirkelova
Stiftet som Andelslag 22.08.1965, endret til Samvirkeforetak 30.10.2013
Vedtekter endret sist : .....
Godkjent på årsmøte : 26/5 - 17

§1 Utmarkslaget
Tømme grunneierlag SA (senere kalt laget eller foretaket) er et samvirkeforetak. Medlemmene har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Medlemmene er andelseiere i laget.

Foretaket har sitt forretningskontor i Melhus kommune

§2 Formål
Lagets formål er å forvalte og omsette andelseiernes jakt- og fiskerettigheter innen grunneierlagets område og ivareta andelseiernes rett til selv å utøve egen jakt og fiske.

Laget skal sørge for en god og bærekraftig forvaltning av storvilt, småvilt og fiske på lagets område med sikte på best mulig økonomisk utbytte for andelseierne. Forvaltningen skal ha som siktemål å bevare vilt- og fiskeressurser på lang sikt.

Laget kan også arbeide for andelseiernes interesser i saker som angår friluftsliv, naturvern og arealplansaker

§3 Andelseiere
Grunneiere innenfor lagets område som eier eller disponerer minst 20 dekar areal kan opptas som andelseiere i laget.

Innmelding skjer ved skriftlig søknad til laget og årsmøtet avgjør spørsmålet om opptak om ny andelseier / medlem. Søkeren skal få melding om utfallet av søknaden senest innen to måneder etter avholdt årsmøte.

Medlemskapet skal lyde på navn og eiendom. Medlemskapet kan ikke skilles fra eiendommen. Ved eierskifte skal laget varsles og ny eier må skriftlig bekrefte at medlemskapet skal opprettholdes.

Laget skal føre medlems- og andelseierregister som skal være à jour til enhver tid. Ny andelseier føres inn uten ugrunnet opphold. Andelseierne utøver medlemsrettigheter fra den dagen de er innført i medlemsregisteret.

§ 4 Andeler i utmarkslaget

Andelseierne får tildelt andeler for de jakt- og fiskerettigheter som skal forvaltes og om- settes gjennom laget, jfr dog § 10. Antall andeler for den enkelte andelseier beregnes på grunnlag av det areal laget skal forvalte. Andelene forrentes ikke.

Hver andelseier får en andel pr. påbegynt 200 dekar jaktterreng.

Andelseiere som har spesielt verdifulle områder eller rettigheter kan i særlige tilfeller tildeles tilleggsandeler på grunnlag av skjønn fra sakkyndig.

Inngår et jordsameie i utmarkslaget er det to alternativer:

- To eller flere personer kan eie et utmarksareal sammen. De må da oppnevne en person til å representere sameiet, og det får tildelt det antall andeler som sameiets areal gir grunnlag for.
- To eller flere personer kan eie et utmarksareal sammen. De skal alle føres inn i medlemsregisteret for utmarkslaget, og får tildelt det antall andeler som deres ideelle part i sameiet gir grunnlag for, slik at sameiet samlet sett får tildelt det antall andeler som sameiets areal gir grunnlag for.

Andelene eller medlemskapitalkonti kan ikke pantsettes eller stilles som sikkerhet for medlemmets forpliktelser.

§ 5 Utmelding

En andelseier kan melde seg ut ved skriftlig melding til laget ved styret. Utmelding må skje innen utløpet av kalenderåret og får virkning for det kommende jakt- og fiskeår.

Utmeldt medlem / andelseier er bundet av de avtaler eller forpliktelser laget har overfor tredjemann inntil avtalen utløper eller kan sies opp.

Andelseier som melder seg ut av laget har ikke krav på del av lagets felleskapital eller formue. Vedkommendes jakt- og fiskerettigheter tilbakeføres, eventuelt andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonto utbetales innen tre måneder etter utmelding.

§6 Utestenging

Dersom en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor foretaket eller når andre tungtveiende grunner tilsier det kan andelseieren etter skriftlig varsel stenges ute fra laget.

Vedtak om utestenging fattes av styret. Vedtaket kan ankes inn for årsmøte jf Samvirkelova §23.

Bestemmelsene i § 5 annet og tredje ledd gjelder også ved utestenging av andelseier.

§ 7 Årsmøtet

Årsmøtet er lagets øverste myndighet og holdes innen utgangen av april måned hvert år.

Styret sender skriftlig innkalling med minst 14 dagers varsel til hvert andelseier vedlagt saksliste, årsmelding og regnskap.

Styret eller minst 1/10 av andelseierne kan kreve at det innkalles til ekstraordinært års- møte med minst 8 dagers skriftlig varsel.

Årsmøtet ledes av en møteleder som velges av årsmøtet.

Årsmøtet behandler de saker som er angitt i innkallingen.

I ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Valg av møteleder og to medlemmer til å underskrive protokollen.
2. Styrets årsmelding og regnskap.
3. Godtgjørelse til styret.
4. Disponering av årsoverskuddet etter innstilling fra styret
5. Styrets forslag til arbeidsplan og eventuelle administrasjonsavgifter for kommende år.
6. Valg av styreleder for ett år
7. Valg av det antall styremedlemmer med varamedlemmer som er på valg.
8. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
9. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.

Bare andelseiere har møte- og stemmerett i årsmøte. Ektefelle eller samboer kan møte og stemme uten særskilt fullmakt. Er et selskap andelseier kan daglig leder med prokura eller styremedlem som tegner selskapet møte og stemme i årsmøtet.

I årsmøtet har hvert andelseier 1 stemme. En møtende andelseier kan gis fullmakt til å stemme for en ikke møtende andelseier. Hvis én andelseier krever det, skal avstemning skje etter andeler. Avstemning etter andeler kan ikke kreves ved valg.

Alle vedtak i årsmøte skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer med unntak for vedtak om vedtektsendring og oppløsning jf §§ 10 og 11. Ved stemmelikhet avgjør møtelederes stemme. Dette gjelder ikke ved valg hvor det foretas loddtrekning ved stemmelikhet.

§ 8 Styret

Lagets virksomhet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer med 2 varamedlemmer valgt i nummerorden. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styremedlem- mene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Enhver andelseier plikter å motta valg som medlem eller varamedlem til styret

Styremedlemmer velges for to år, mens varamedlemmene velges for ett år. Uttredende styremedlem har rett til å nekte gjenvalg for en så lang periode som vedkommende har fungert.
Styret velger selv blant sine medlemmer nestleder, kasserer og sekretær.
Styret er ansvarlig for forvaltning og organisering av virksomheten i laget, og skal bl.a:

a. Sørge for betryggende regnskapsføring
b. Tilrettelegge for god økonomistyring og formuesforvaltning
c. Avgi årsmelding med revidert regnskap
d. Utarbeide forslag til budsjett og arbeidsplan for kommende år
e. Organisere utnyttelsen lagets utmarksressurser i samsvar med årsmøtets retningslinjer og med sikte på best mulig økonomisk utbytte for andelseierne.
f. Utarbeide forvaltningsplan for jakt og fiske innen lagets område
g. Anmelde ulovlig jakt og fiske på lagets område.

Andelslaget forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett annet styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 9 Økonomiske forhold

Foretaket skal ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virk- somheten. Så langt egenkapitalen er forsvarlig, kan årsmøtet innenfor rammen av styrets innstilling vedta at årsoverskuddet for sist avsluttede regnskapsår skal nyttes til etterbetaling, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrentning av medlemskapitalkonti. For medlemmer som selv disponerer egen jakt og/eller fiske jf § 10, reduseres utdelingen fra laget tilsvarende. Disse andelseierne kan pålegges å dekke en del av lagets admini- strasjonsutgifter

§ 10 Egen disponering av jakt og fiske

En andelseier som ønsker å disponere egen jakt- og fiskerett kan søke laget om dette. Laget kan ikke nekte slik disponering dersom feltet er av en hensiktsmessig størrelse og godt arrondert og ikke deler opp lagets område på en uhensiktsmessig måte. Når det gjelder egen disponering av storviltjakt er det en forutsetning at feltet er så stort at det gir grunnlag for minst en fellingstillatelse og feltet må fortsatt være en del av lagets storviltforvaltningsområde

§ 11 Vedtektsendring

Endring i disse vedtekter vedtas i lovlig innkalt årsmøte etter forslag fra styret. Til gyldig vedtak kreves 2/3 flertall blant de avgitte stemmer med mindre det etter loven stilles strengere krav, jf Samvirkelova § 54

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av laget krever vedtak i lovlig innkalt årsmøte etter forslag fra styret. Til gyldig vedtak kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Oppnås ikke tilstrekkelig flertall kan forslaget vedtas i nytt årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Før oppløsning må alle avtaler og leieforhold være avviklet og alle forpliktelser dekket. Andelseierne får utbetalt andelsinnskuddet så langt andelskapitalen er i behold. Videre utbetales innestående på medlemskapitalkonto. Gjenværende formue fordeles mellom andelseierne i forhold til omsetning gjennom laget de siste 5 hele regnskapsår før oppløsning

§ 13 Tvister

Tvister mellom andelseierne eller mellom medlem og laget som har sitt utspring i lagets virksomhet skal partene søke løst i minnelighet gjennom forhandlinger.

Dersom enighet ikke oppnås kan partene bli eneige om å avgjøre tvisten ved voldgift med skogansvarlig i den kommune foretaket har sitt forretningskontor som ene-dommer.

Blir partene ikke enige om voldgift avgjøres tvisten av de ordinære domstoler med verneting i den kommune foretaket har sitt forretningskontor

§ 14 Ikrafttredelse

Disse vedtekter trer i kraft fra .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1289/65
Attesteringstidspunkt 2025-06-23 10:48

K 9 INNKOMNE SAKER

Forslag 1

Forslag fra styret:

Ordningen med gjestejeger gjøres permanent.

Vedtatt med følgende presisering:

Ordningen med gjestejeger på hjort- og rådyrjakt gjøres permanent. Grunneier kan kun ha med seg en gjestejeger ut på jakt. Gjennom sesongen kan grunneier ha med seg forskjellige gjestejegere. Jaktutvalget oppretter en meldingsgruppe hvor kortkjøpere på rådyr er medlemmer. Kortkjøpere må varsle hvor de bedriver jakt.

Forslag 2

Forslag til vedtektsendring fra Asle M. Hansen:

Kårfolk/forrige generasjon på eiendommen skal ha samme jaktrettigheter som grunneier og sønn/datter. Dette omfatter også jaktkort til grunneierpris. Om eiendommen selges ut av slekta faller rettighetene bort og må opparbeides på nytt.

Vedtatt

Forslag 3

Forslag til vedtektsendring fra Asle M. Hansen:

Samboer/gifte med sønn/datter av grunneier skal ha samme jaktrettigheter som grunneier og sønn/datter. Dette omfatter også jaktkort til grunneierpris.

Vedtatt

T95/71

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Kjersti Nordtømme			06.10.19
Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Englien	252	4	Melhus

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	190 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

190 m. innmark	à kr. 0,50	= kr. 95,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 95,00

DAGBOKFØRT 80 1289

SORENSKRIVEREN I GAULDAL

Summen med bokstaver Kronernittifem 0/100 som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Støren den 12. januar 1980
Sted, dato årstall

For Televerket
T. Aune
Underskrift

Kjersti Nordtømme
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 20 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Televerkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
T95 MELHUS — STØREN	

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

DAGBOKFØRT
78 4505
27 SEP 78 04505
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

ERKLÆRING

Undertegnede Kjersti Nordtømme eier av eiendommen ENGLIEN gnr. 252 bnr. 4 i Melhus kommune, som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til bolighus

i minste avstand 9,8 m fra midte av riks/fylkesveg U-672

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Hovin den 25-9-78
Kjersti Nordtømme

Til vitterlighet:

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 4262/78
Ark. 771 Mh
Koj/--

Trondheim 6. september 1978

Kjersti Nordtømme

7093 HOVIN

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av 28. august 1978

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

tilbygg til eiendommen ENGLIEN, gnr. 252, bnr. 4

i 9,8 m avstand fra midte av ~~riks~~/fylkesveg U-672

i Melhus kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Gauldal som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 30,— må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 15,— i tillegg for hvert bruk.

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Munkegt. 10, 7000 Trondheim.

Etter fullmakt

J.A. Widerøe

Gjenpart: *Bygningsrådet i* Melhus, 7084 MELHUS
~~*Veglåvrådstyret*~~

./. *Vegmester* Kvaal, vedlagt kopi av skisse

Anl.avd. v/

./.

R. Kongsvik Boktr., Orkanger

MOTTATT
1 4 APR. 1993
GAULDAL
SORENSKRIVEREMBETE

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT
STATENS HUS, 7005 TRONDHEIM

Besøksadr. Klæbuv. 194 - Telefon 07 94 90 11 - Postgiro 0806 4244893 - Telefax 07 94 93 90

TINGLYST
1 4 APR. 1993
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1141

Sorenskriveren i Gauldal,
7084 Melhus.

Deres ref.	Vår ref.	Sak nr	Arkiv	Dato
	773/jad.	58/1986		13.04.1993.

Sak nr. 58/1986 - Sørtømme i Melhus kommune.

Vedlagt oversendes utdrag av rettsbok for Sør-Trøndelag jordskifterett til tinglysing, vedkommende overfornevnte sak.

En ber om at det blir tinglyst på følgende gårdsnummer og bruksnummer i Melhus kommune:

Gnr.	238	bnr.	1	eier	Jens K. Hovin
"	239	"	1	"	Svein Krogstad
"	239	"	4(13)	"	Hovin Idrettslag, ved Melhus kommune kommunefogd
"	250	"	1	"	Terje Fallan
"	250	"	(17)	"	Ingeborg Buklev
"	251	"	1	"	Egil Åmot
"	251	"	8,18	"	Inga Holten
"	251	"	20	"	Ingeborg Buklev kommunefogd
"	252	"	1	"	Grethe Bones
"	252	"	3	"	Inga Holten
"	252	"	4	"	Kjersti Nordtømme Englien.

Etter fullmakt

Johan A. Dahl
Johan A. Dahl
Avd.ing.

Vedlegg:

Doknr: 1141 Tinglyst: 14.04.1993 Emb.065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
1 4 APR. 1993
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1141

UTDRAG

AV

RETTSBOK

for

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

SAK NR. 58/1986

I MELHUS KOMMUNE

Påbegynt: 13.07.1992.
Sluttet : 28.12.1992.

UTDRAG

AV

RETTSBOK

for

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

År 1992 den 13.07. ble jordskiftemøte holdt i Melhus Rådhus, Melhus.

Møtet ble ledet av avd.ing. Johan A. Dahl.

Jordskiftemeddommere: Ingen.

Protokollfører: Inger-Anne Sæther.

Sak nr.: 58/1986.

Parter:

Inga Holten,	eier av gnr.	251	bnr.	8/18	og
	" " "	252	"	3	
Terje Fallan,	" " "	250	"	1	
Egil Åmot,	" " "	251	"	1	
Grethe Bones,	" " "	252	"	1	
Kjersti Nordtømme Engelien,	" " "	252	"	4	
Jens K. Hovin,	" " "	238	"	1	
Hovin Idrettslag,	" " "	239	"	4	
Svein Krogstad,	" " "	239	"	1	
Ingeborg Buklev,	" " "	250	"	17	
	"	251	"	20	

Saka gjelder: Grensegang i henhold til § 88 i jordskl.l.

Til stede: Odd Inge Holten, Jan Ivar Østlyng formann i Hovin Idrettslag, Kjersti Nordtømme Englien, Odd Inge Holten etter fullmakt fra Inga Holten, Jens K. Hovin, Terje Fallan, Egil Åmot.

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Grethe Bones, Svein Krogstad.

M-0426

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/1141/65
Attesteringstidspunkt 2025-06-23 10:49

Ingeborg Buklev er også part i saken, men ikke innkalt.

Framlagt ble:

1. Krav om jordskifte/grensegang dat. 03.11.86, vedheftet melding om kravet dat. 12.11.86 og kvittering fra Postverket om sendt rek. brev.

2. Ø.kart over omtvistede område.

3. Innkalling til dette møtet, dat. 30.06.92, vedheftet partsliste.

4. Fullmakt til Odd Inge Holten fra Inga Holten dat. 13.07.92.

5. Skylddelingsforretning over eiendommen gnr. 250 bnr. 17 tinglyst 03.08.46.

6. Skylddelingsforretning over eiendommen gnr. 251 bnr. 20 tinglyst 03.08.46.

Etter konferanse med partene, var det full enighet om at det er behov for grensegang mellom deres eiendommer.

Det foreligger ikke noen tvister om grensene. Partene var enige om at saken fremmes med jordskiftedommeren som enedommer.

Jens K. Hovin, Hovin Idrettslag og Grethe Bones ble pålagt å betale et forskudd på kr. 200,-. Odd Inge Holten, Kjersti Nordtømme Englien, Terje Fallan, Egil Åmot og Svein Krogstad ble pålagt å betale et forskudd på kr. 500,-.

Saken ble utsatt for utførelse av en del teknisk arbeid.

Møtet hevet.

Etter fullmakt

Johan A. Dahl (sign.)
Avd.ing.

År 1992 den 28.desember ble jordskifterett holdt på kontoret i Statens Hus, i Klæbuveien 134, Trondheim.

Rettens formann:	Jordskiftedommer Sigurd Klepp
Protokollfører:	Avd.ing Johan A.Dahl
Sak nr.:	58/1986, utsatt fra 13.juli 1992.
Parter:	Terje Fallan, eier av gnr.250, bnr. 1. Inga Holten, " " " 251, " 8,18 252, " 3 Grethe Bones, " " " 252, " 1 Kjersti Nordtømme Englien 252, " 4 Ingeborg Buklev " " " 250, " 17 251, " 20.
Naboer:	Egil Åmot, eier av gnr. 251, " 1 Jens K. Hovin, " " " 238, " 1 Hovin Idrettslag " " 239, " 4 Svein Krogstad " " 239, " 1.
Saka gjelder:	Grensegangssak i henhold til § 88 i jord-jordskifteloven.
Til stede:	Ingen av partene i henhold til jord.sk. l. § 22 2.ledd.

Grensene er nå stukket, avmerket og innmålt under ledelse av avd.-ing. Johan A. Dahl.

Det er oppsatt slik:

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr.	:	58/1986 Sørtømme
Kommune	:	Melhus
Vedtatt på rettsmøte dato	:	28.desember 1992.
Vedtatt av Jordskifterett	:	Sør-Trøndelag
Koordinatsystem	:	Aksa 3

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerker er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet der det er plass til det.

e.n.nykk

M-0426

Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 5000 og 1 kart i målestokk 1:2000 som er vedlagt utskriften.

Grense: NR.1

mellom Gnr.252 bnr.4
På nordøstre side
og Gnr. 252 bnr.3
På sørvestre side

Grensa tar til i østre grense mot F.V nr.672, og går i retning 137.8 g til grensemerke nr. 2, som står 3.4 m fra østre vegkant.Grensa for vegen er ikke behandlet og fastlagt under nærværende sak.Grensa fortsetter videre som beskrevet under:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
2	569700.46	-25336.76			Jsv jordmerke
			139.32	137.8	
1	569622.50	-25221.29			Jsv jordmerke
			42.99	137.8	
3	569598.45	-25185.66			Jsv jordmerke
			23.67	137.8	
4	569585.21	-25166.03			Jsv jordmerke
			36.74	137.8	
5	569564.66	-25135.58			Jsv jordmerke som står 5.4m fra vestre kant av "Gaua"

Grensa fortsetter videre i samme retning ca 49 m til tverr-grensa mot Hovin idrettsplass, hvor grense nr. 1 ender.

Grense: NR.2

mellom Gnr. 252 bnr.1
På nordøstre side
og Gnr.252 bnr.3
På søndvestre side

Grensa tar til på vestre side av F.V. 672 og går i retning 341.3 g til grensemerke nr.7, som står 3.1 m fra vestre vegkant. Grensene for F.V.672 er ikke behandlet eller fastlagt ved denne sak. Grensa fortsetter videre som beskrevet under:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
7	569753.77	-25317.76			Jsv jordmerke
			78.90	341.3	
8	569801.39	-25380.67			Jsv jordmerke
			23.59	341.3	
8b	569815.63	-25399.48			Umerket punkt i østre grensa for F.V. nr.475

Grensa fortsetter videre i samme retning, fra vestre grense for F.V.475. Fra grensepunkt 8b til grensemerke nr. 9 er det 32.05 m 341.3 g.

9	569834.97	-25425.04			Jsv jordmerke i vestre grense for F.V.475
			51.40	341.3	
10	569865.99	-25466.01			Jsv jordmerke

i grense mot gnr. 251 bnr.1 , hvor grensa ender

Grense: NR.3

mellom Gnr.252 bnr.3
På nordøstre side
og Gnr.250 bnr.1
På sørvestre side

Grensa tar til i grensemerke nr.27, nedsatt stein , firkant-punkt mellom gnr. 238 bnr.1, gnr.239 bnr.4, gnr. 250 bnr.1 og gnr. 252,bnr.3 Denne stein ble nedsatt under grensegangssak nr.17/1978, sluttet 17.08.1979.Grensa fortsetter videre som beskrevet under:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
27	569453.03	-25124.09			Nedsatt stein
			49.06	316.6	
12	569465.70	-25171.48			Jsv jordmerke
			66.81	316.4	
11	569482.76	-25236.08			Jsv jordmerke
			53.51	291.8	
14	569475.85	-25289.15			Jsv jordmerke
			163.72	344.8	
16	569581.81	-25413.96			Jsv jordmerke

Grensa krysser grensene for F.V.nr.672,på strekningen mellom grensemerkene nr. 14 og 16.Grensene for vegen er ikke behandlet eller fastlagt under nærværende sak. Grense nr. 3 ender i grensemerke nr. 16,i grensa mot gnr. 250 bnr.17 og gnr.251 bnr.20.

Grense: NR.4

Rundt: Gnr.250 bnr.17 og gnr. 251 bnr.20
På alle sider
og Gnr.250 bnr.1, gnr.252 bnr.3
På motsatte sider

Grensa tar til i tomta s sørøstre hjørne, i grensemerke nr.24, nedsatt stein, og går slik som beskrevet under:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
24	569578.70	-25414.99			Nedsatt stein
			40.31	340.5	

M-0426

1031	569602.64	-25447.42			Jsv jordmerke
			25.96	16.0	
1032	569627.78	-25440.97			Jsv jordmerke
			41.70	137.9	
26	569604.39	-25406.45			Jsv jordmerke
			23.80	220.4	
16	569581.81	-25413.96			Jsv jordmerke
			3.27	220.4	
24	569578.70	-25414.99			Nedsatt stein

begynnelsespunktet for grense nr. 4, hvor grensa ender.

Grense: NR.5

mellom Gnr.252 bnr.3
På nordøstre side
og Gnr.250 bnr.1
På sørvestre side

Grensa tar til i grensepunkt nr. 19B i vestre grense for F.V. nr.475, og går slik som beskerevet under:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
19B	569621.79	-25472.25			Umerket punkt
			12.87	338.4	
19	569629.09	-25482.84			Jsv jordmerke
			19.37	332.4	
20	569638.52	-25499.77			Jsv jordmerke
			17.46	323.5	
21	569644.81	-25516.06			Jsv jordmerke
			70.49	319.6	
22	569666.20	-25583.22			Jsv jordmerke
			27.24	295.0	
23	569664.07	-25610.37			Jsv jordmerke

i grensa mot gnr. 251 bnr.1 , hvor grensa ender.

SAKSKOSTNADER

Grunngebyr:		Kr.1.440,-
Tilleggsgebyr.	Pr. part	" 2.250,-
	Pr. km merka grense	" 1.350,-
Grensemerker:		" 1.000,-
Målehjelp		256,-
Sum kostnader:		Kr.6.296,-

7

Kostnadene er etter rettens skjønn , jf. jsk.l. kap. 8, fordelt på partene slik:

Gnr/bnr	Eier	Skal betale kr.	Har betalt kr.	Skyldig kr.	Til gode kr.
252 3	Odd Inge Holten	2.946,-	1.840,-	1.106,-	
250 1	Terje Fallan	1.450,-	1.300,-	150,-	
252 1	Grethe Bones	800,-	1.000,-		200,-
252 4	Kjersti Nordtømme Englien	750,-	750,-		
250 17					
251 20	Ingeborg Buklev	350,-	250,-	100,-	
	Sum kr.	6.296,-	5.140,-	1.356,-	200,-

De pålagte kostnader forfaller til betaling 15 - femten - dager etter påkrav. Jfr. jordskiftelovens § 80, 2. ledd.

Forskjellige bestemmelser:

Den tinglyste utskrift av forretninga skal oppbevares hos eieren av gnr. 252,bnr.3 til felles bruk for de interesserte parter.

Ikrafttreden:

Denne jordskiftesak som berører gnr. 238, bnr.1, gnr.239, bnr.1,4, gnr.250,bnr.1,17, gnr. 251,bnr.1,8,18,20 gnr. 252,bnr.1,3,4.
i Melhus kommune trer under rettslig tvang ikraft to måneder fra forkynning.

Forkynning:

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka sendes partene i rekommandert brev.

Retten hevet:

Sigurd Klepp (s)

Rett utskrift: Johan A. Dahl (s)

eksnpl.

M-0426

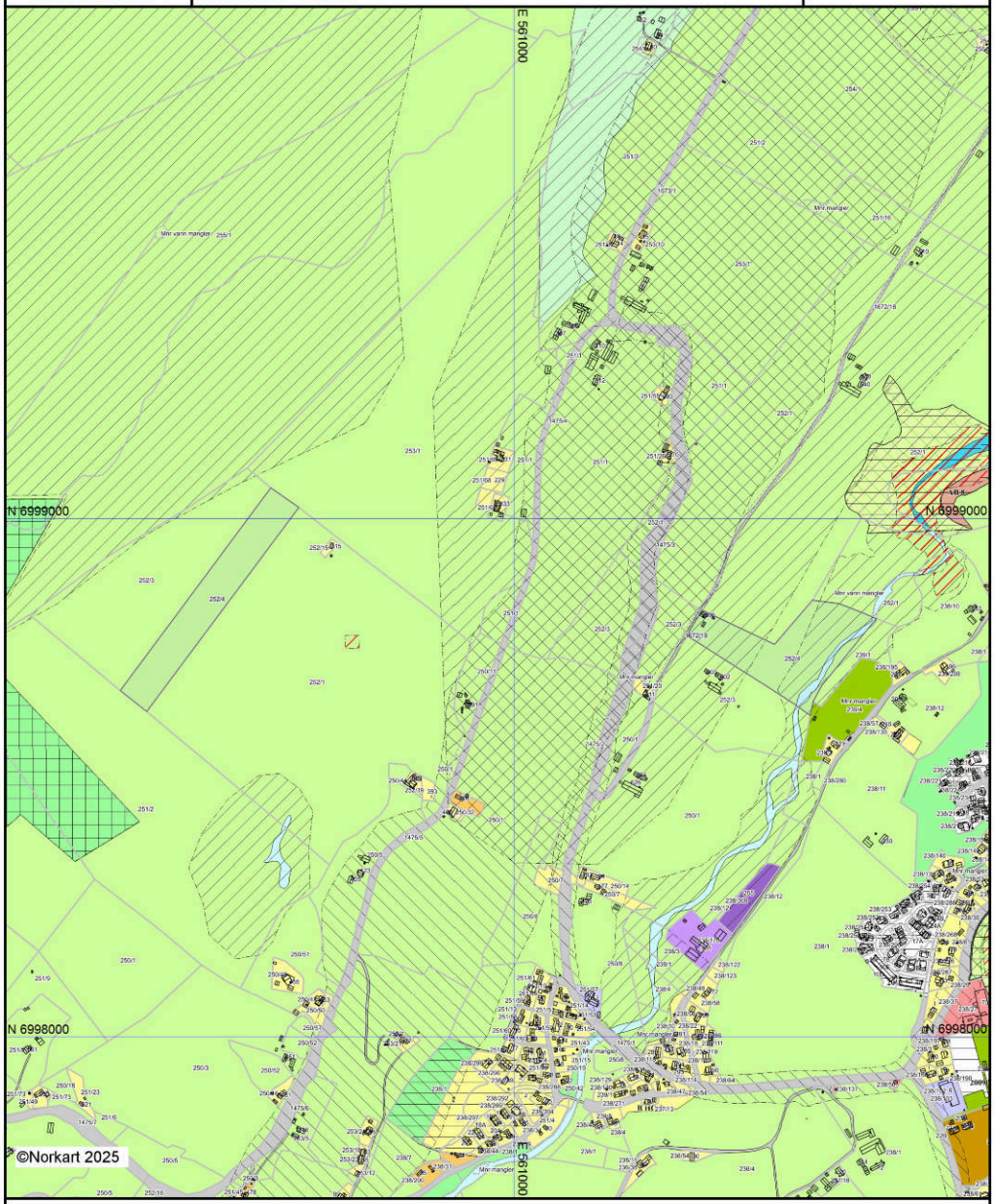
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 252/4
Adresse: Grinnisvegen 590
Dato: 12.02.2025
Målestokk: 1:10000

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 1985

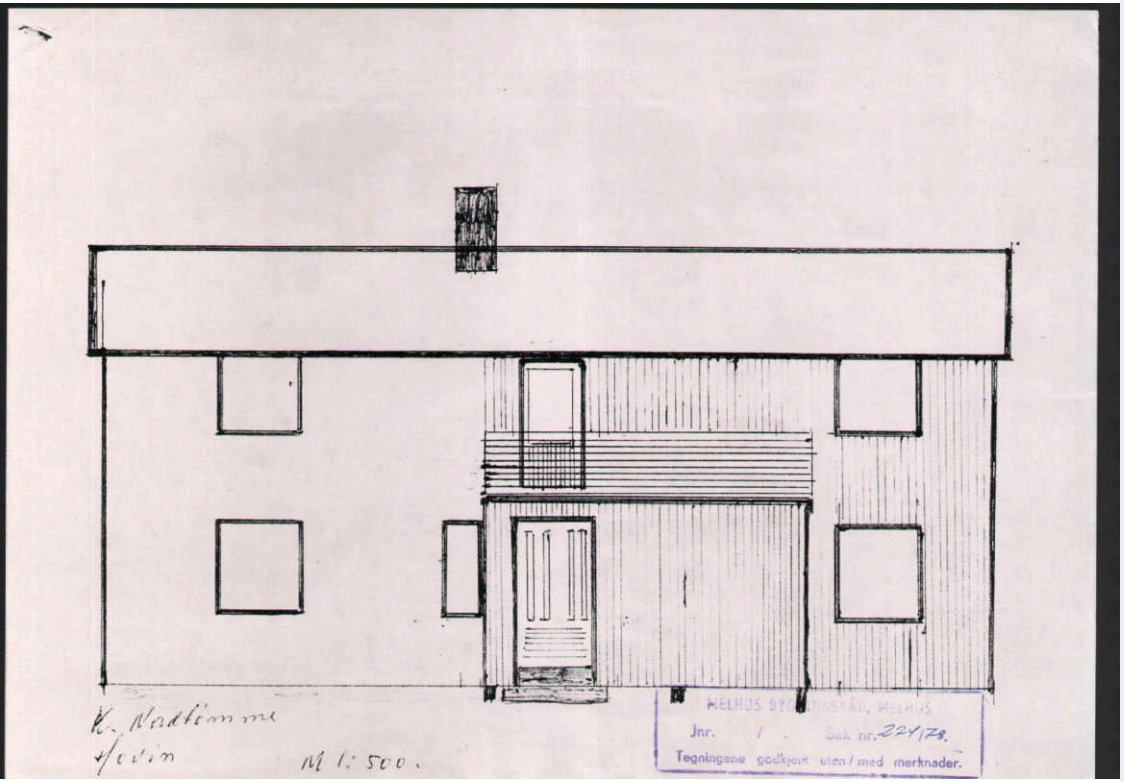
- Annet byggeområde - nåværende
- LNF-område
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Vegareal - nåværende
- Grense for restriksjonsområde
- Krav om reguleringsplan
- Grense for retningslinjeområde
- LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern er dominerende

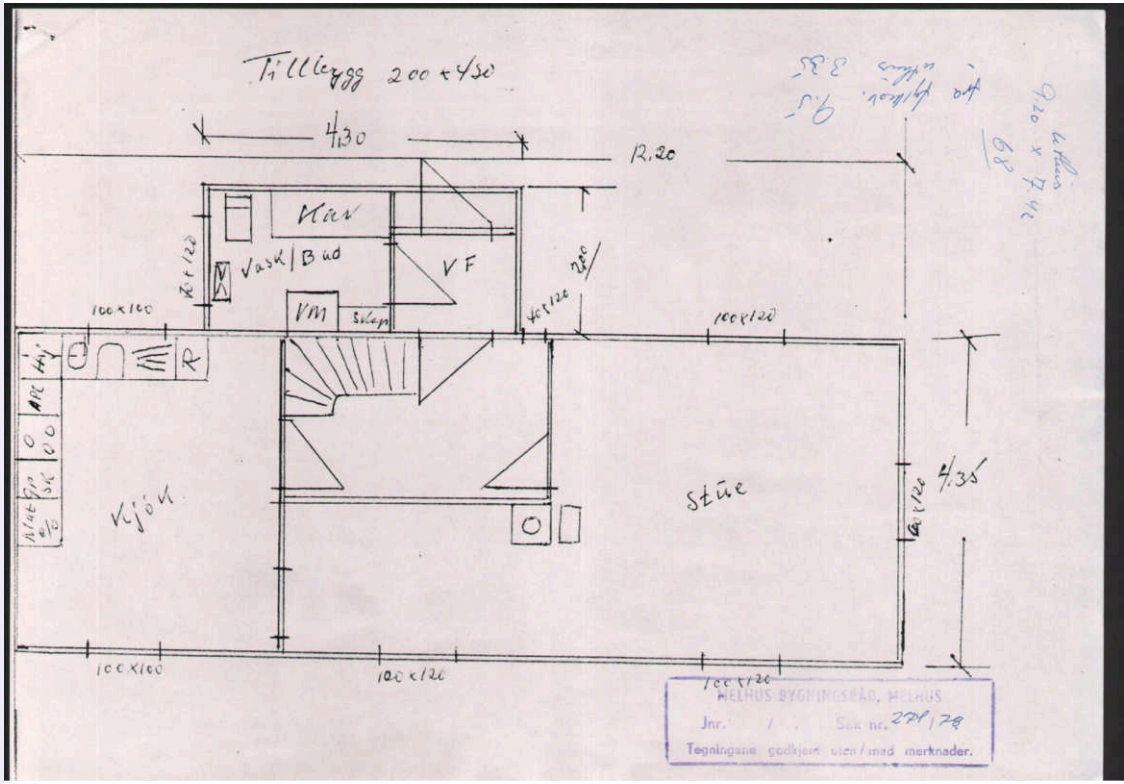
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

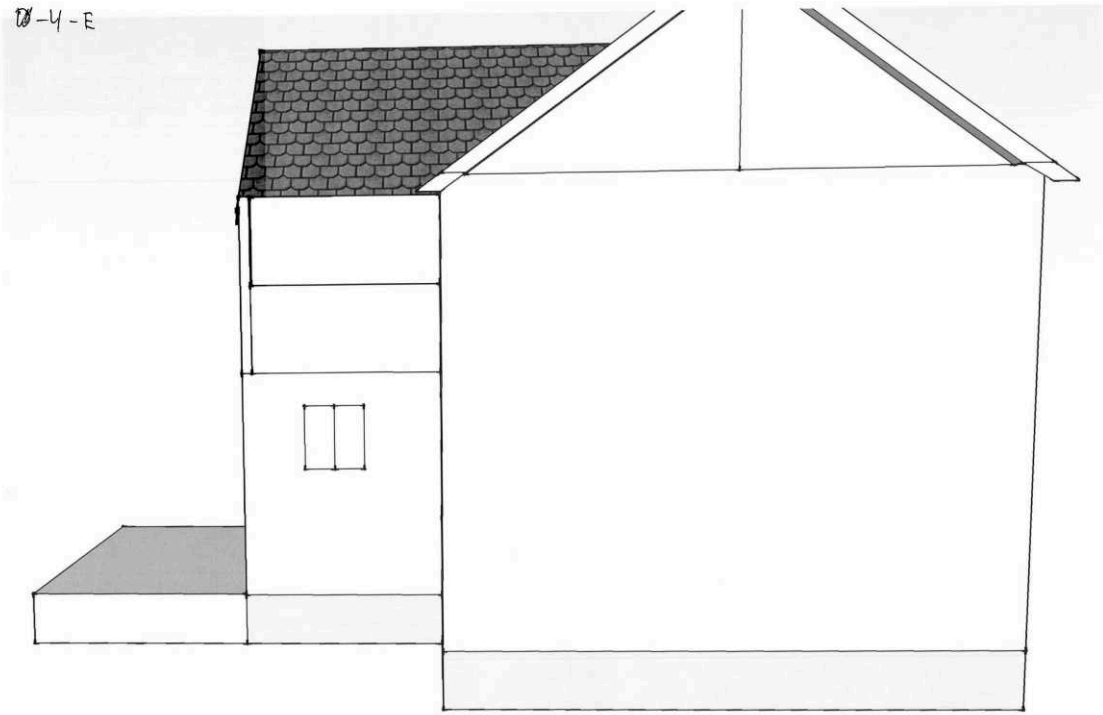
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

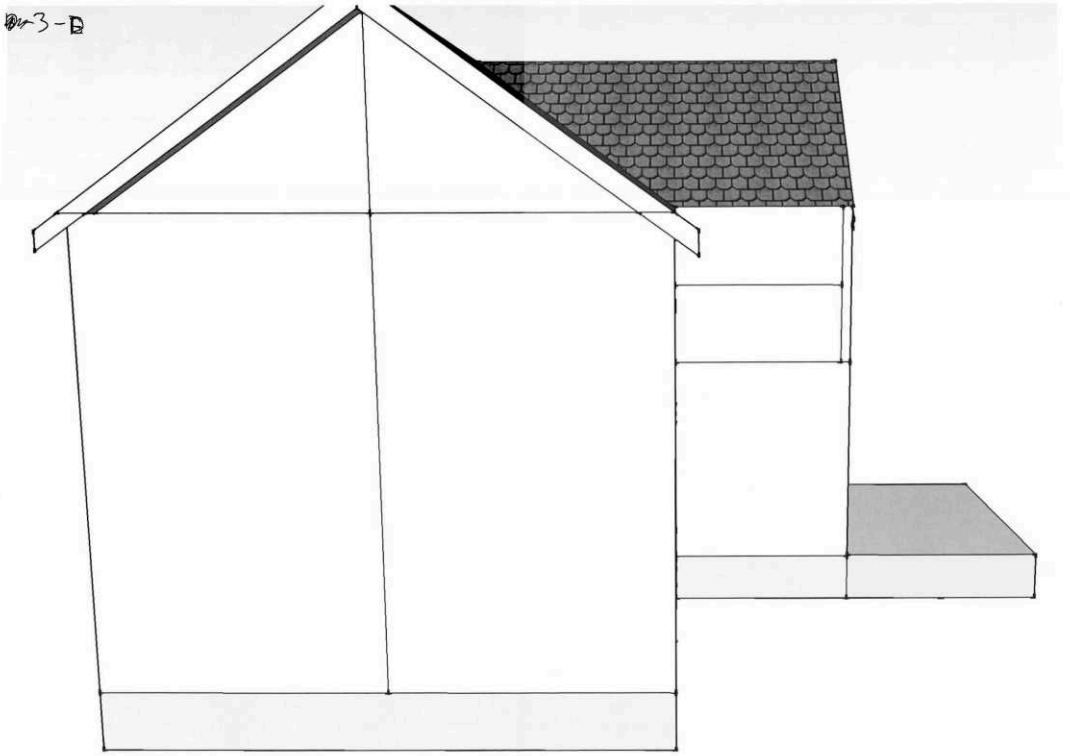
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

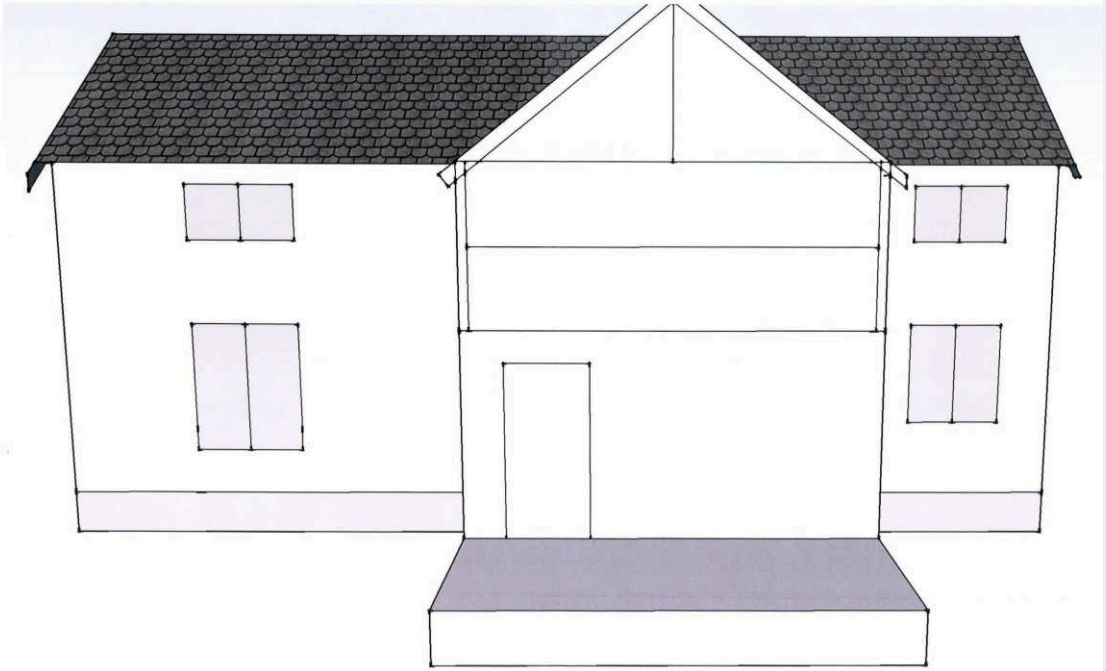
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Kommune(del)plan - påskrift

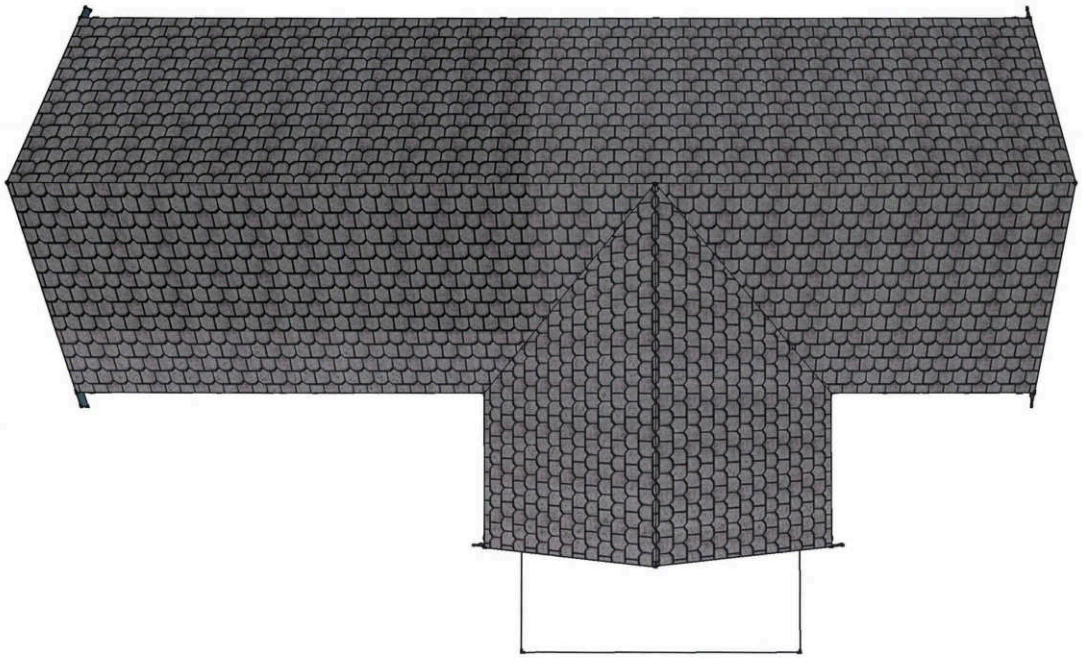

K. Vaskerom
Vedlin
M 1:500.
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 224/78.
Tegningene godkjent uten / med merknader.

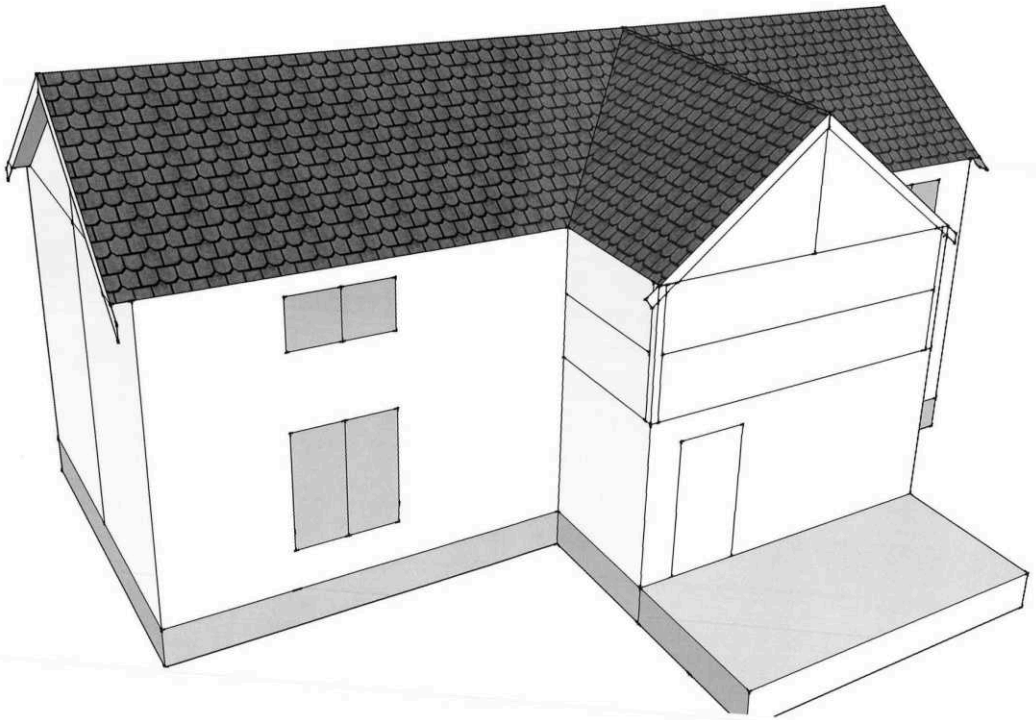

Tillegg 200 + 430
4,30
R.20
Vask/Bad
VF
VM
Skap
100x100
100x120
Kjøk
Stue
4,35
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 224/78
Tegningene godkjent uten / med merknader.


D-4-E

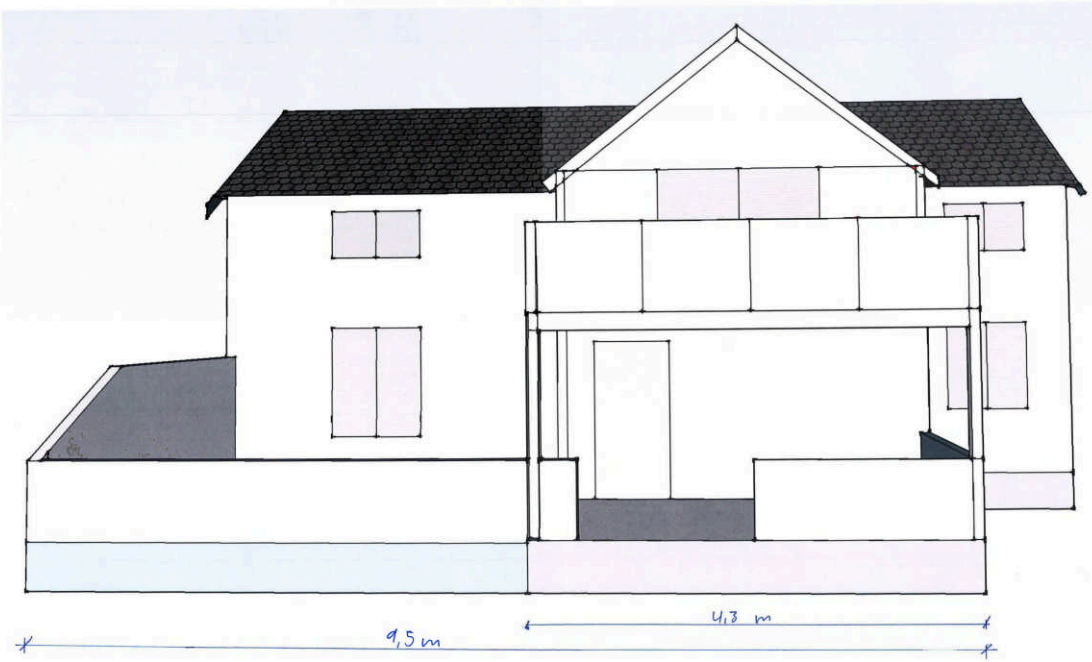

D-3-B



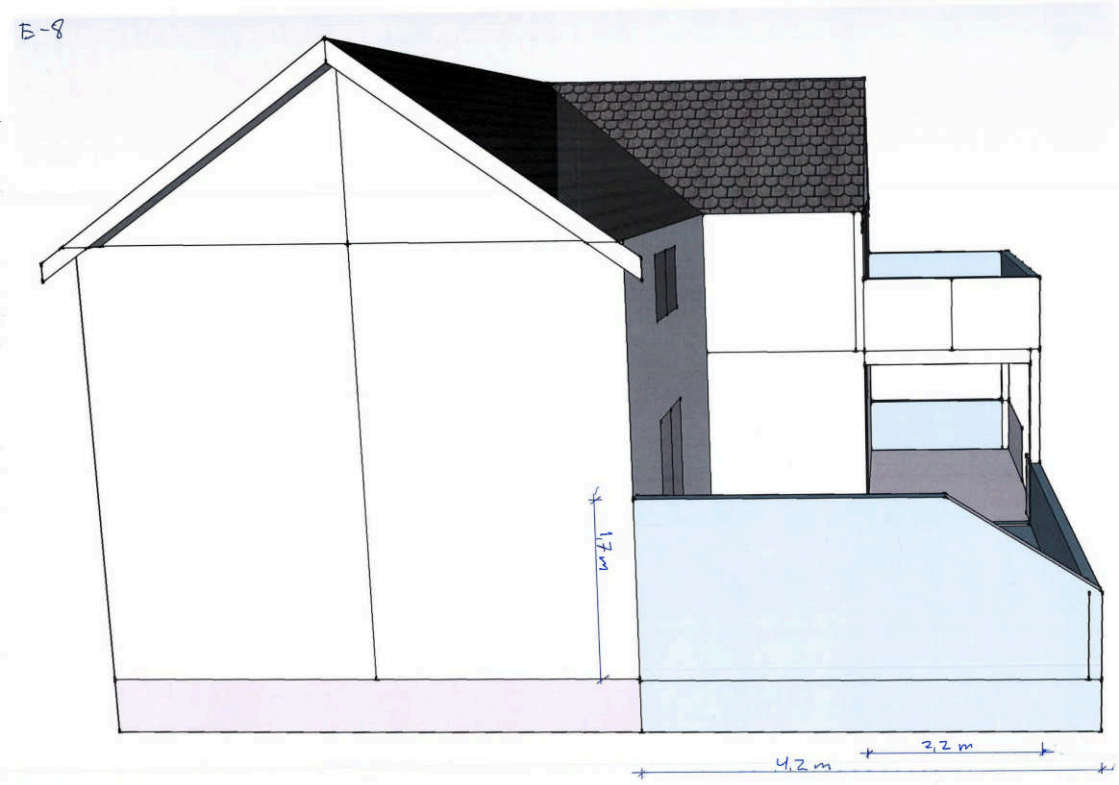




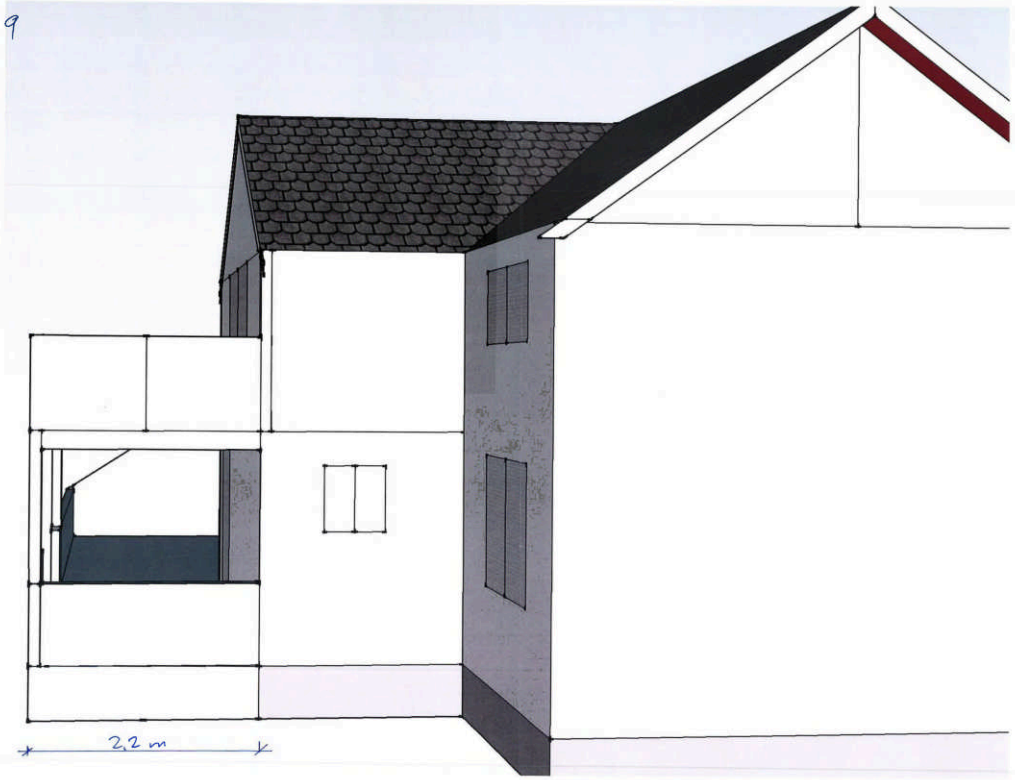
E -7



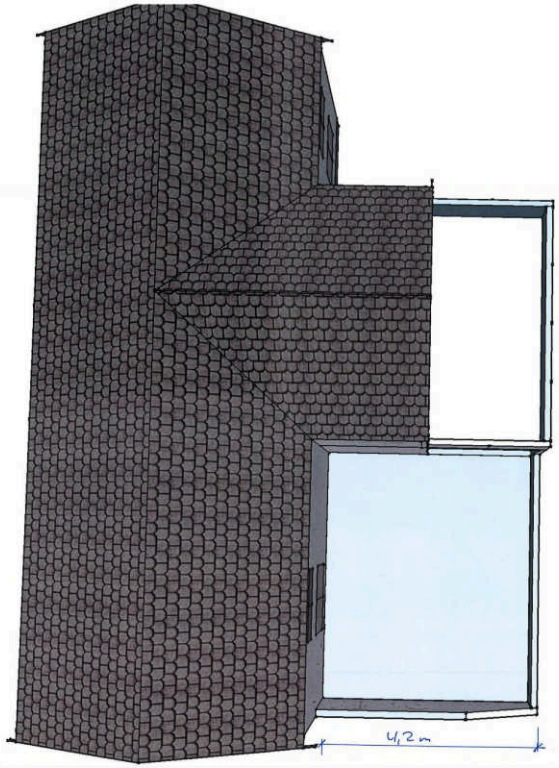
E-8



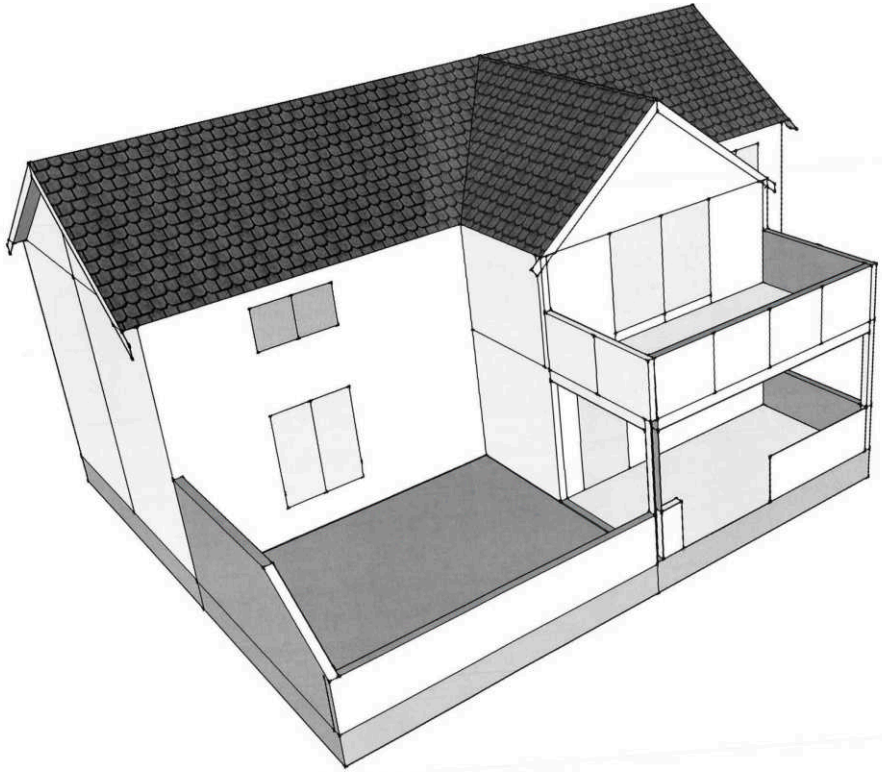
E-9

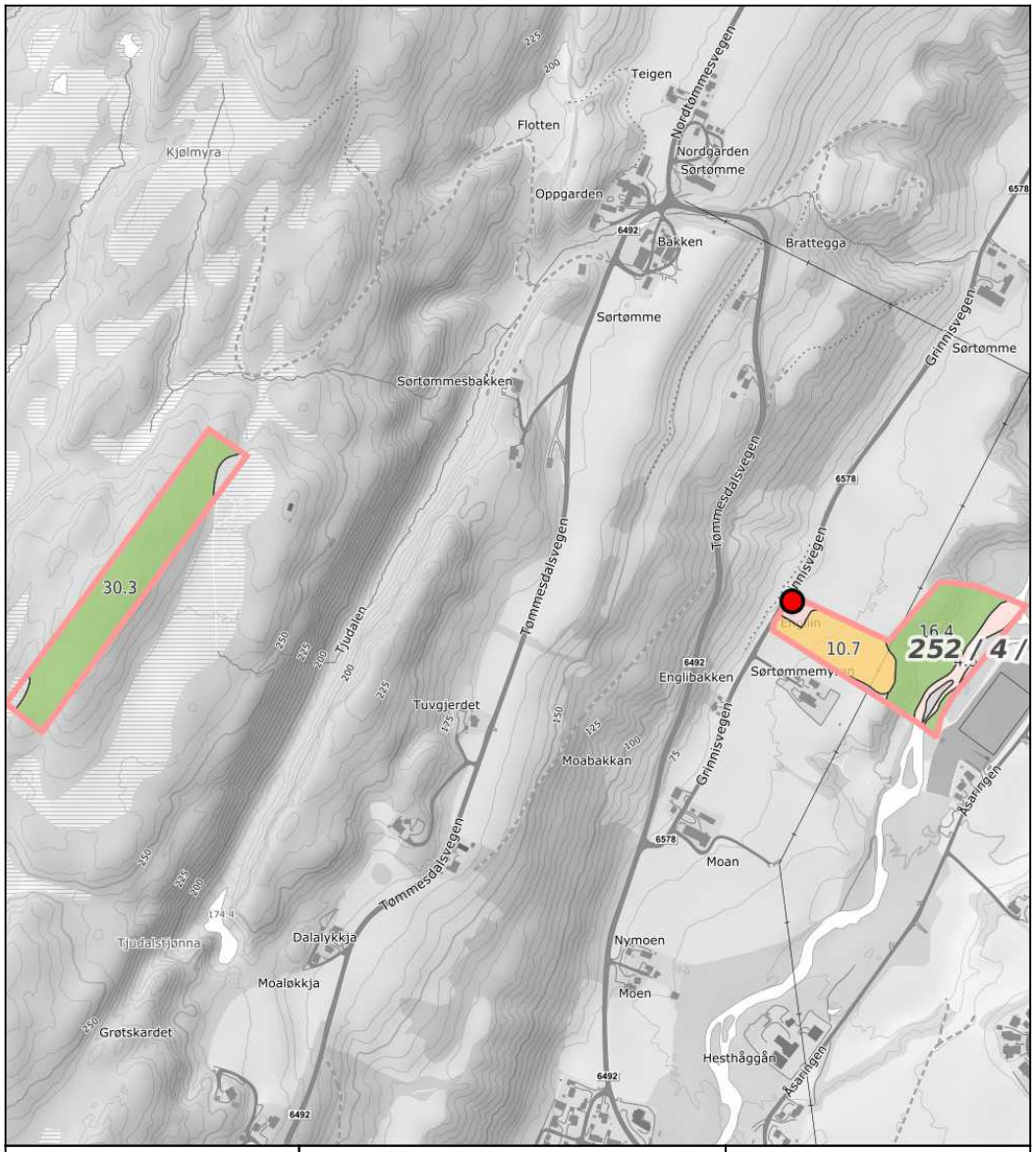


B-16



B-11





0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.06.2025 14:15
Eiendomsdata verifisert: 25.06.2025 14:14

GÅRDSKART 5028-252/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
252/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	10.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	10.8
w	Produktiv skog *	47.5	47.5
	Annet markslag	3.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	5.6	9.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	67.8	67.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

GRINNISVEGEN 590

Nabolaget Hovin - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovin skole	Linje R60, R70	22 min 1.6 km
Hovin skole	Linje 5004	22 min 1.6 km
Trondheim Værnes		59 min

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.)	143 elever, 11 klasser	24 min 1.8 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.)	233 elever, 10 klasser	13 min 7.6 km
Gauldal videregående skole	330 elever, 20 klasser	13 min 12.8 km
Øya videregående skole	160 elever	20 min 17.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

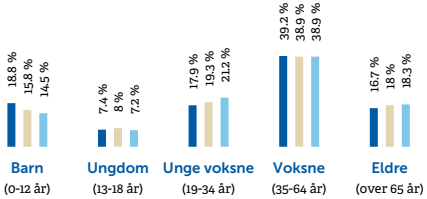
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovin	1 301	573
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hovin barnehage (1-5 år)	84 barn	22 min 1.6 km
Lundamo bhg - avd. Litjsten (1-2 år)	28 barn	9 min 6.7 km
Lundamo bhg - avd. Høgsten (2-5 år)	73 barn	10 min 7.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hovin	Post i butikk	22 min 1.6 km
Coop Prix Lundamo	Post i butikk, PostNord	8 min 6.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

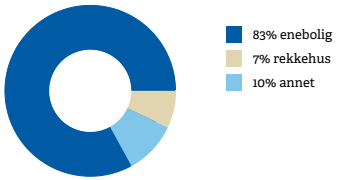
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Hovin skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min 1.6 km
Hovin grasbane Fotball	25 min 1.9 km
Impuls Treningssenter Melhus	23 min
3T-Melhus	23 min

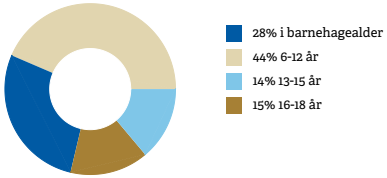
BOLIGMASSE



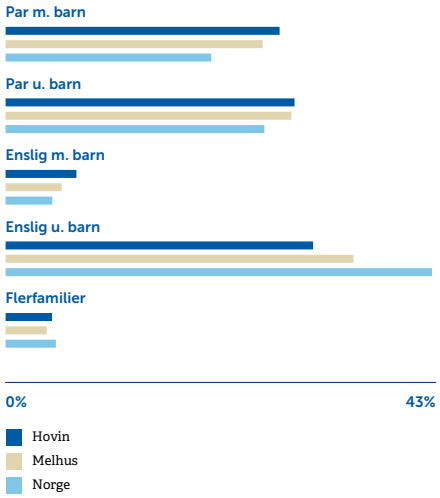
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	11 min
Apotek 1 Støren	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

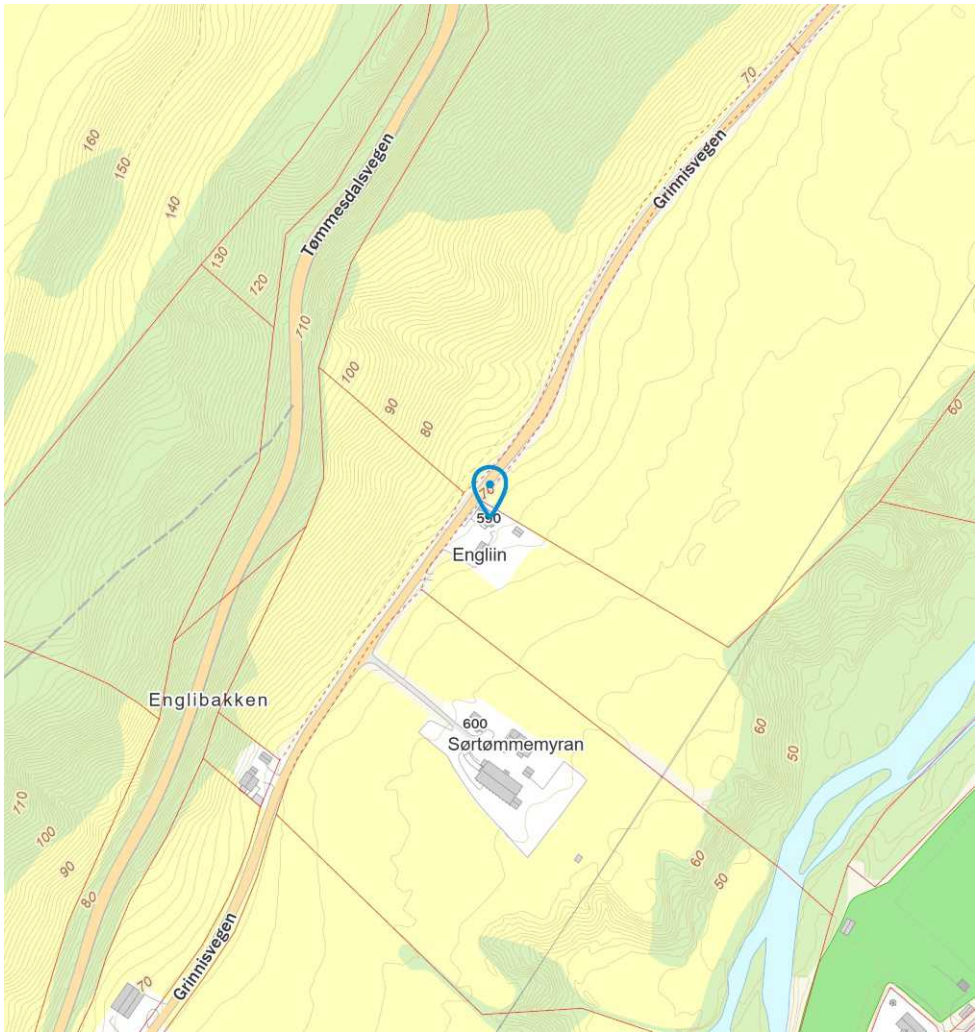


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 41250020 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Grinnisvegen 590, 7236 Hovin I Gauldal.
Gnr. 252, Bnr. 4, 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 15 500,- 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: 41250020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2025

EiendomsMegler 1

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no