

Velkommen til

Vollmarka 12, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vollmarka 12
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA	255 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!



Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vollmarka 12, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 32, Bnr. 6, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 132 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

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

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 var på kr 32.306 fordelt slik:
- Avløp kr 20.106
- Eiendomsskatt kr 1.415
- Vann kr 10.784

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjonsgebyr for 2026 er på kr 6.799,-. Fire terminer i året.
Megler har ikke mottatt informasjon fra Gauldal brann og redning om feiegebyr.

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 255 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Megler har ikke mottatt tegninger av 2. etsje og har derfor ikke kunnet kontrollere disse. For kjeller har megler kun mottatt tegninger hvor det ene tilbygget ikke fremgår. Tegninger av 1. etasje stemmer over ens med dagens bruk. Den ene lille forskjellen er at stuen opprinnelig var tegnet inn som to rom, men de er i dag ett stort rom. Denne endringen er ikke søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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
Parkering i dobbelgarasje og gårdsplass. El-billader montert i 2022.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 033 m² på eiet tomt.
Eiendomstomt med stor gårdsplass og grøntareal med diverse beplantning.

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: vindfang, gang m/trapp, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: gang m/trapp, kott og 3 soverom.
Kjeller: gang m/trapp, 3 boder, kjellerstue, vaskerom/bad og toalettrom.

Standard
Vindfang:
Gulvbelegg på gulv med gulvvarme. Malte MDF-plater på vegger. Malt slett innvendig tak.

Gang m/trapp:
Gulvbelegg på gulv. Malt panel og malt strie på vegger. Malt panel på innvendig tak. Utgang til altan.

Bad:
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, høyskap, overskap samt speil og belysning over servanten.
Videre er det badekar med vegghengt dusjgarnityr og gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malt strie og malt panel på vegger, samt malt/pusset mur. Himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre hvitvasket eik. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue:
Parkett på gulv med gulvvarme. Malte MDF-plater på vegger, samt malt/pusset mur og flislagt pipe. Malt slett innvendig tak med downlights. Vedovn, panelovn og utgang til altan.

2. etasje

Gang med trapp:
Gulvbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater på innvendig tak. Utgang til takterrasse. Sikringsskap. Takluke til loft.

Kott:
Gulvbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel på innvendig tak.

Soverom 1:
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater på innvendig tak. Kott i knevegg.

Soverom 2:
Laminat på gulv. Malte MDF-plater på vegger. Malte MDF-panelbord på innvendig tak. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:
Laminat på gulv. Malte plater på vegger, samt malt/pusset mur. Malte plater på innvendig tak.

Kjeller
Gang m/trapp:
Teppeflis på gulv. Malt strie og malt panel på vegger. Malt panel på innvendig tak.

Bod 1:
Betonggulv. Malt/pusset mur og panel på vegger. Panel på innvendig tak.

Bod 2:
Betong på gulv, malt/pusset mur og panel på vegger. Panel på innvendig tak.

Bod 3:
Betonggulv. Malte/pussede murvegger. Panel på innvendig tak. Utgang til hage. Stakeluke i gulv.

Kjellerstue:
Teppeflis på gulv. Malt panel og malt strie på vegger, samt mur. Malt panel på innvendig tak. Vedovn.

Vaskerom/bad:
Flislagt gulv. Malte murvegger. Malte plater på innvendig tak. Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er installert varmtvannsbereder. Panelovn.

Toalettrom:
Gulvbelegg. Belegg og malte plater på vegger. Malte plater på innvendig tak.
Gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Utvendig
Altan/takterrasse:
Boligen har to altaner. Én altan er plassert på nordøstsiden med adkomst fra stuen, og én altan er plassert på sørvestsiden med adkomst fra gangen. I tillegg er det etablert en takterrasse over vindfanget med adkomst fra gang i 2. etasje.

Altanene er oppført i trekonstruksjon og understøttet av trestolper på støpte pilarer. Gulvene er belagt med terrassebord, og

rekkverkene er utført i malt treverk.

Takterrassen er tekket med takpapp og har rekkverk i malt treverk.

Garasje:
Frittstående garasje med loft. Bindingsverk i tre. Fasader med liggende bordkledning. Støpt betonggulv og grunnmur. Takkonstruksjon i saltaksform med A-takstoler i tre. Tak tekket med metallplater. Garasjen er utstyrt med elektrisk styrt garasjeport og elbillader.

Beliggenhet
Vollmarka ligger ved Innleggsvegen som er et nyere boligfelt på Vollmarka i Melhus. Boligfeltet består i all hovedsak av familieboliger. Fra nabogata, Innleggsvegen, er det opparbeidet gangvei ned til sentrum, skole og idrettsanlegg. Fra Innleggsvegen og utover Vollmarka er det planlagt etablering av mer gang- og sykkelvei som gjør at man kan ferdes til sentrum og ulike aktivteter med god trygghet. Fra Vollmarka er det ca. 10 minutter med sykkel ned til skole, idrettsanlegg og sentrum. Med bil tar det kun 5 minutter. I Melhus sentrum finner du rikt tilbud av ulike servicetjenester som kjøpesenter, daglivarebutikker, bakeri, resturanter, treningssenter, legesenter, m.m. Fra Melhus sentrum er det også opparbeidet et godt kollektivtilbud med buss og tog, mens fra Vollmarka er første bussholdeplass kun 10 minutters gange fra eiendommen og ved rundkjøringen.

I Melhus byr videre på et godt barnehagetilbud med både private barnehager og kommunale barnehager, samt at nærskolen vil du finne i gåavstand fra boligen. Her ligger både barneskole, ungdomsskole og Melhus videregående skole i samme område ned mot sentrum. Gå gjerne inn på https://www.melhus.kommune.no for nærmere informasjon om barnehage og skoler.

På Melhus finnes flere ulike tilbud både til barne og voksne. Flere typer idrettslag med ulike grener, dansegrupper, kulturskole, m.m. For de turglade har Melhus et bredt utvalg i flotte områder med oppgåtte turstier, samt oppkjørte skiløyper om vinteren.

Inn til Trondheim er det kun drøye 15 minutter med bil, og etter at nye E6 ble ferdigstilt, dette gjort til at flere trekker mot området på Melhus, for å komme seg litt ut av bykjernen i Trondheim, men samtidig ha den nært.

Adkomst
Se kart. Det vil bli skiltet i regi annonsert visning.

Byggemåte
Enebolig oppført med to etasjer over kjeller. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk av tre. Takkonstruksjonen består av taksperrer i tre utført som saltak med kryp-/kaldloft. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Kjellergulv er støpt betong mot grunn. Grunnmurer er oppført i betongstein og lettklinkerblokker. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med skiferstein. Vinduer og balkongdører har 2-lags isolerglass. Byggemåten er iht taksrapport.

Velforening
Vollmarka Velforening
Det er p.t. ingen gebyrer eller kontigent i velforeningen. Se punkt "Andre relevante opplysninger" for mer informasjon om velforeningen/veilaget.

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

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Melhus kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen som gjelder for tilbygg datert ...2013 som omhandler påbygg kjøkken og bad. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan xx kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring (to ovner og en peis).

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Dagens eier har fiber fra Telenor. Det er i følge eier gjort klart for innstallering fra NTE (kabel er gravd frem til hus klar for å skjøtes til inntak).

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bolig.

Vi gjør oppmerksom på at det er en reguleringsplan utarbeidet med plannavn "Gimse 11, del av felt B16". Reguleringsplankartet viser at det er regulert inn 4-5 nye boliger like bak eiendommen som selges. I den forbindelse er det også skissert inn et større areal med felles lekeareal for barn. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei (stikkveg fra Hølondvegen) som driftes i fellesskap av veilag/velforening. Se eget punkt og vedlegg i salgsoppgven.

Dagens eier sier at brøyteavtalen med veilaget harligget på ca 2.000,- pr husstand + at de har betalt ca 800,- for brøyting av egen gårdsplass. Oppgitte priser er eks mva.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Siv Helen Ovesen og Alf Ovesen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2153
Dato: 03.11.1958
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 2153
Dato: 03.11.1958
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 498
Dato: 27.02.1959
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3437
Dato: 20.07.1981
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 422002
Dato: 26.05.2014
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 403071
Dato: 14.04.2026
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 1523
Dato: 08.04.1997
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 3881
Dato: 15.09.2003
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 1021147
Dato: 19.12.2008
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dette medfølger ikke handelen:
- Stakemaskin i kjellerstue.
- Fastmontert parasoll på vestvendt veranda.
- Smøreprofil, skrutvinge og slipemaskin i garasje medfølger ikke.

Det har blitt opprettet veilag som skal stå for vedlikehold av veien. Kostnad pr. husstand er ikke blitt fastsatt enda.

Det gjøres oppmerksom på at Melhus kommune har vedtatt plan for videreføring av gang og sykkelveg som vil beslaglegge litt av eiendommen nærmest fylkesvegen. Megler vet ikke noe nærmere om evt oppstart.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.500 ,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 20.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

boligalarm m.v.

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-09-2026 .
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:
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom/bad - Ventilasjon

TG2:
- Utvendig taktekking
- Utvendig nedløp
- Utvendig takkonstruksjon/ loft
- Utvendig yttervegger/veggkonstruksjon
- Utvendig vinduer og balkonger/dører
- Utvendig 2-fløyet baalkongdør
- Utvendig balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører - skyvedør
- Tekniske installasjoner -- vannledninger
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 1. etasje bad - Dokumentasjon
- Våtrom - 1. etasje bad - overflater gulv
- Våtrom - 1. etasje - vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. etasje - sanitærutstyr
- Våtrom - 1. etasje - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - vaskerom/bad
- Toalettrom - Kjeller - toalettrom - avtrekk/ventilasjon

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har skrevet en del kommentarer i sin egenerklæring som vi oppfordrer deg til å sette seg inn i.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 09.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 27.08.2026
- Byggetegninger av hus og garasje.

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 482 09 214
Epost: aleksander.riseth@em1.no

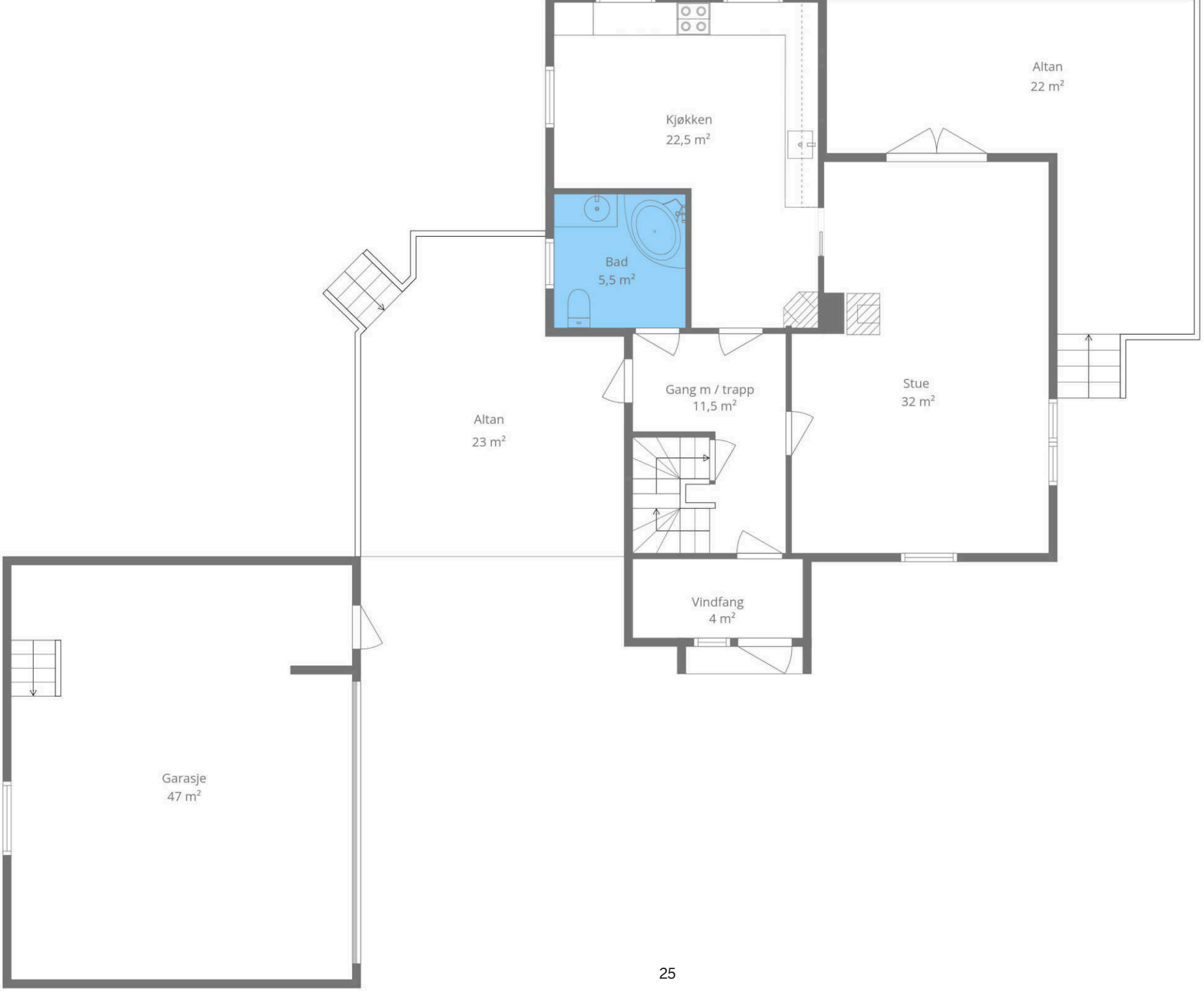
Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Flott og innholdsrik eiendom innerst i boligfeltet Vollmarka.






Altan
22 m²
Kjøkken
22,5 m²
Bad
5,5 m²
Altan
23 m²
Gang m / trapp
11,5 m²
Stue
32 m²
Vindfang
4 m²
Garasje
47 m²




OAT'S & CO
JOTUL









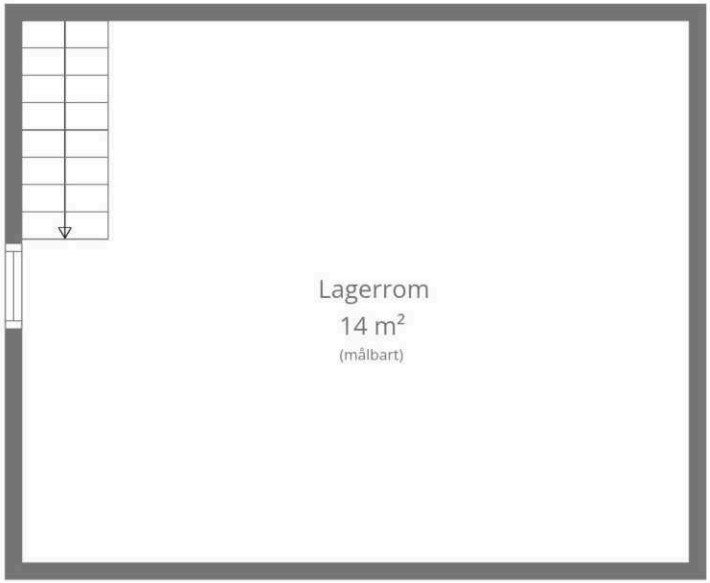


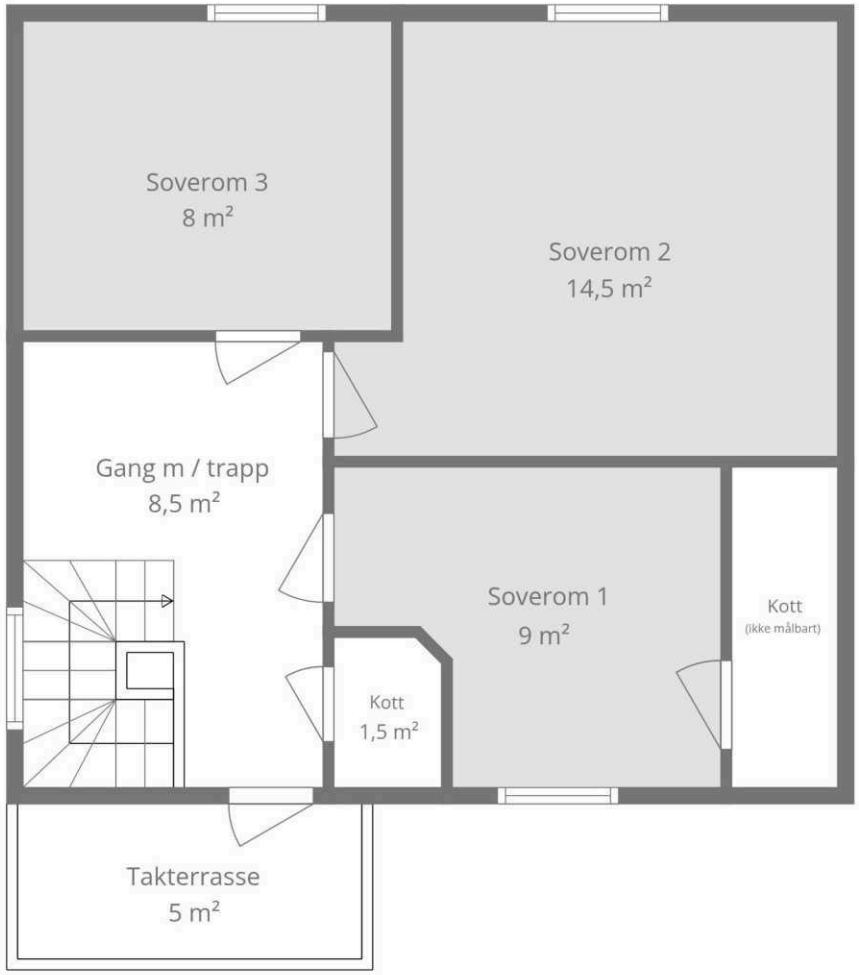

AEG
THE LOCAL BAKERY
GRAINS & HONEY
KYSS HVERDAGEN
Brød






NEW YORK


Lagerrom
14 m²
(målbart)

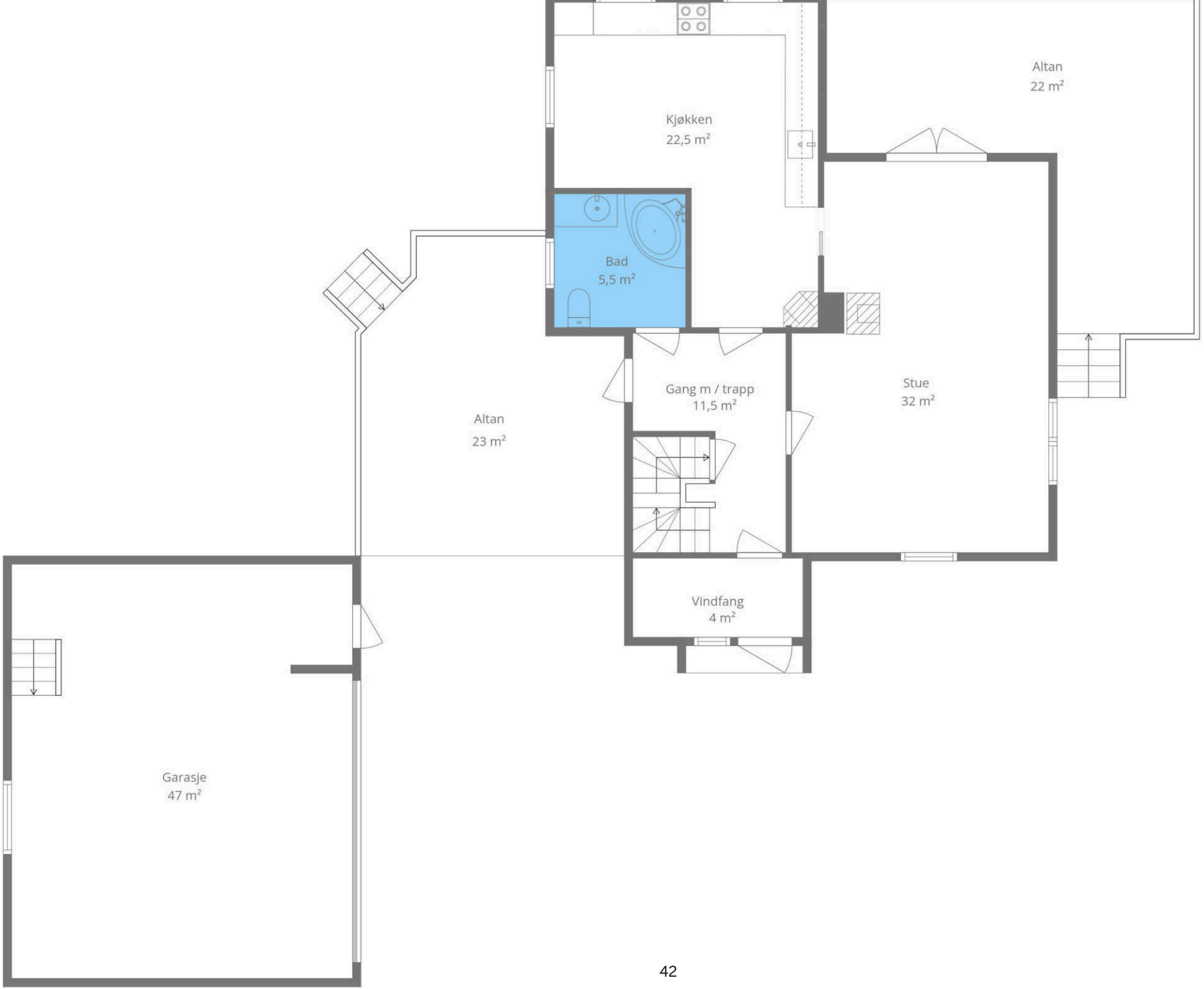

Soverom 3
8 m²
Soverom 2
14,5 m²
Gang m / trapp
8,5 m²
Soverom 1
9 m²
Kott
(ikke målbart)
Kott
1,5 m²
Takterrasse
5 m²


Forvaltningsrett




HOLLYWOOD




Altan
22 m²
Kjøkken
22,5 m²
Bad
5,5 m²
Altan
23 m²
Gang m / trapp
11,5 m²
Stue
32 m²
Vindfang
4 m²
Garasje
47 m²



Vaskerommet er på 9m² og er utstyrt med dusjkabinett, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder (fra 2025).













VOLLMARKA 12

Nabolaget Gimse/Brekktrøa - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollmarka boligfelt	Linje 504, 505	**1 min** 0.1 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	**5 min** 2.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**25 min** 24 km
Trondheim Værnes		**44 min**

SKOLER

Gimse skole (1-7 kl.)	332 elever, 18 klasser	**20 min** 1.8 km
Brekkåsen skole (1-7 kl.)	192 elever, 14 klasser	**4 min** 2.3 km
Høyeggen skole (1-7 kl.)	290 elever, 17 klasser	**7 min** 3.4 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	348 elever, 26 klasser	**17 min** 1.6 km
Melhus videregående skole	560 elever	**16 min** 1.5 km
Øya videregående skole	160 elever	**9 min** 7.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

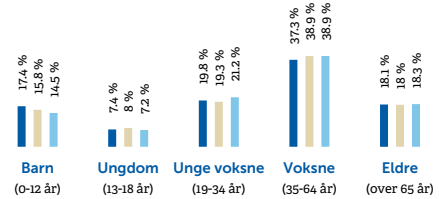
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvebakken Montessoribarnehage (0-6 ...	46 barn	**20 min** 1.8 km
Tambartun barnehage (1-5 år)	80 barn	**3 min** 2.1 km
Kosekroken barnehage (1-6 år)	32 barn	**4 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula	PostNord	**20 min** 1.8 km
Coop Extra Melhus		**5 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

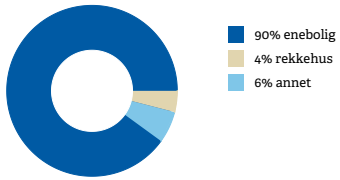
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Melhus skolebane	Fotball	**17 min** 1.6 km
Gauldal folkehøgskole gymsal	Aktivitetshall	**18 min** 1.6 km
Impuls Treningssenter Melhus		**5 min**
GymPlus Melhus		**5 min**

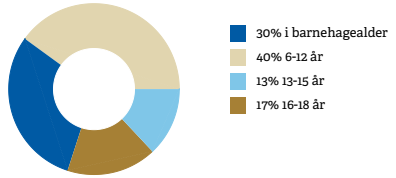
BOLIGMASSE



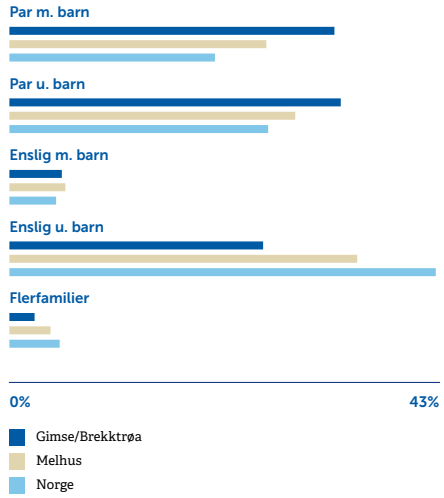
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	**6 min**
Apotek 1 Melhus	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

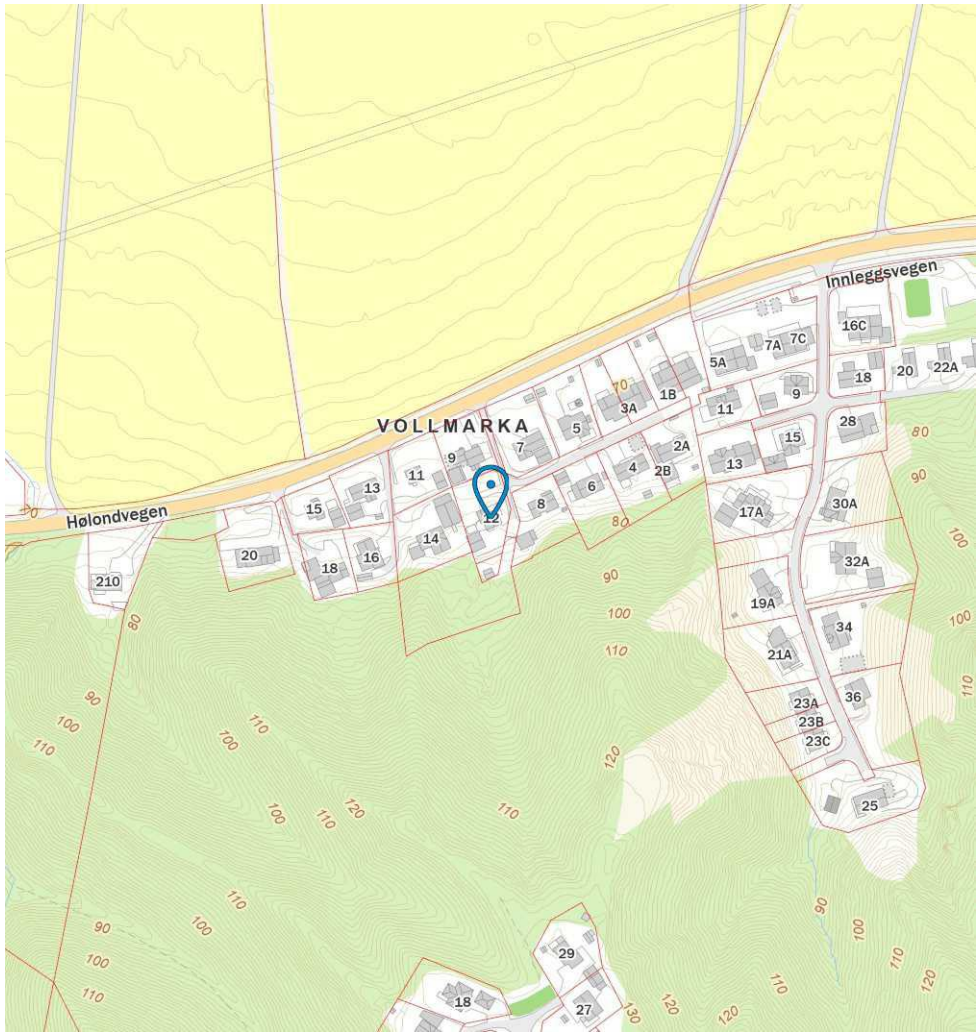


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



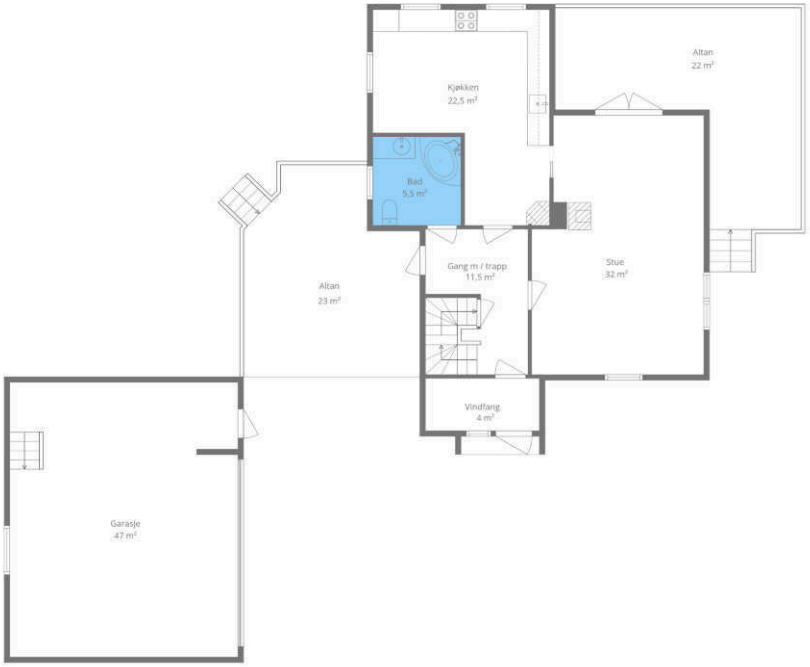




OBRON

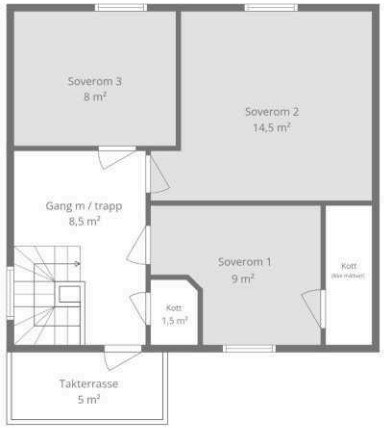
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

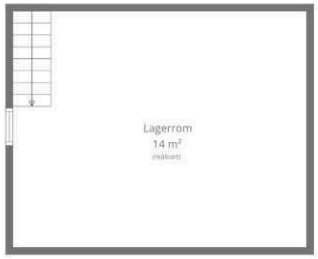
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OBRON

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





OBRON

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



OBRON

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 32, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1063 **Eiendomsverdi ref nr:** ML3536

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller, med tilhørende garasje. Boligen fremstår i bruksmessig stand sett i forhold til alder. Kjøkken er oppgradert i nyere tid. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som kan kreve tiltak innen rimelig tid, og som det bør det tas hensyn til. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående bordkledning.
Vinduer er med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med skifertakstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, tre, flis, teppeflis, betong og belegg. Veggene er utført med malt/umalt panel, malte MDF-plater, malt strie, malt/pusset mur og flislagt mur/pipe. Innvendige tak har malte plater, malt/umalt panel, malte slette overflater, malte MDF-panelbord og himlingsplater.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, høyskap, overskap samt speil og belysning over servanten.
Videre er det badekar med vegghengt dusjgarnityr og gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vaskerom/bad:
Flislagt gulv. Malte murvegger. Malte plater på innvendig tak.
Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Malt strie og malt panel på vegger, samt malt/pusset mur. Himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre hvitvasket eik. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvbelegg. Belegg og malte plater på vegger. Malte plater på innvendig tak.
Gulvmontert toalett og servant.
Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere).
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Innvendige vannledninger av kobber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ingen byggetegninger for 2. etasje. For kjeller foreligger det kun tegninger som også viser et tilbygg som ikke er oppført. Opprinnelige byggetegninger for kjeller er derfor ikke tilgjengelige. For 1. etasje foreligger det byggemeldte tegninger.

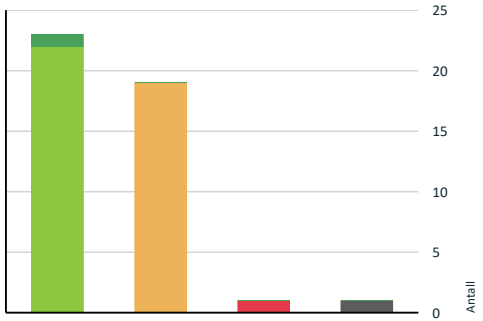
Garasje

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

Det er montert én garasjeport der byggetegningene viser to porter. Innvendige skillevegger i garasjen er fjernet, slik at garasjen i dag fremstår som ett stort rom.

Sammendrag av boligens tilstand

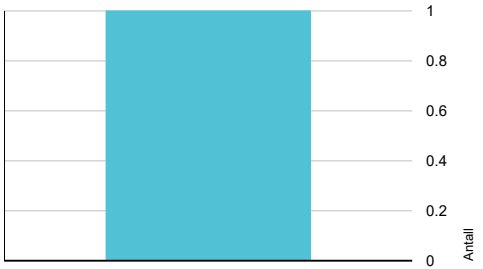
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og balkongdører	Gå til side
Utvendig > 2-fløyet balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører - skyvedør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på takterrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på altaner og takterrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- På en av altanene er det ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk ved trapp i 2. etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyd på trapp i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk rundt deler av trappen i 2. etasje.
- Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Oppføring av altan på nordlig side.
2011	Oppgradering	Montert godkjent takstige for feiing.
2011	Oppgradering/vedlikehold	Skiftet drenering rundt tre sider av boligen. Utført på sør, øst og nordlig side.
2005	Oppgradering	Etterisolering av boligen (utenom tilbygg der kjøkken ligger).
1981	Tilbygg	Tilbygg (det som i dag tilsvarer kjøkken/bad).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein, med undertaktekking av takpapp.

Siden taket (taktekking, takbeslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, samt takterrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak (undertak) har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og fremtidig funksjon, uten at det ved befaringen er registrert forhold som tilsier akutt behov for tiltak.

• Undertakets alder medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Eldre undertak har generelt større sannsynlighet for slitasje, materialnedbrytning og redusert motstand mot fuktinntrengning. Det er ikke registrert tegn til svikt ved befaringen, men restlevetiden anses som usikker.

Det anbefales jevnlig kontroll av undertakets tilstand, spesielt i forbindelse med takvedlikehold eller ved utskifting av taktekking. Det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Øvrige takbeslag er i metall.

Renner er ikke kontrollert for ev. lekkasjer.
Takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

Vurdering av avvik:
• Det registreres et hull/skade i takrenn ved nedløp. Det registreres også rustdannelse på beslag på tak.

Konsekvens/tiltak
• Hull/skade i takrennen medfører at takvann ikke ledes kontrollert til nedløpet. Vann kan renne ned langs fasaden og gi økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Rustdannelse på beslag kan over tid føre til redusert levetid og svekket funksjon.

• Skadet del av takrennen anbefales utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

• Rustdannelsen bør holdes under oppsikt. Ved videre utvikling kan det oppstå skader og behov for utbedring eller utskifting av beslagene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Åpen takkonstruksjon med sperrer i tre over kryp/kaldloft. Det er tilkomst via luke med stige fra gang.

Vurdering av avvik:

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det registreres fuktmerker/misfarginger på gulvbord omkring pipen på loftet. Årsaken til forholdet er ikke nærmere avklart ved befaringen. Det kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjoner eller beslag rundt pipegjennomføringen.

• Det registreres stedvise misfarginger på takkonstruksjonen/undertaksbordene.

Konsekvens/tiltak
• Fuktpåvirkning over tid kan føre til fuktskader på trekonstruksjoner og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

• Det anbefales å holde området under oppsikt og kontrollere pipebeslag og tilslutninger på taket. Ved tegn til aktiv fukt bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres

• Det registreres stedvise misfarginger på undertaksbordene som kan være et resultat av tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Samtidig vurderes ventilasjonen av takkonstruksjonen å være noe begrenset.

• Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i takkonstruksjonen og dermed økt risiko for kondens, misfarging og fuktrelaterte skader over tid.

• Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen dersom det oppstår tegn til kondens, fukt eller ytterligere misfarging.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte områdene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader er med stående bordkledning med malte overflater.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging. Undersøkelsen av kledningen er utført fra bakkenivå.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Tidligere eier skal ifølge selger ha etterisolert og skiftet kledning på boligen, dette gjelder alt utenom påbyggsdelen der kjøkken ligger.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende/begrenset luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Vinduer og balkongdører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass.
Det registreres vinduer og balkongdører med produksjonsår 2008-2018, samt enkelte kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer i kjeller er vanskelig å åpne og lukke pga. vridere som ikke er riktig montert.

• Enkelte vinduer i kjeller har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Samt at de er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan føre til unødvendig slitasje.

• Det anbefales å justere vridere for riktig funksjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

TG 2 2-fløyet balkongdør

Beskrivelse
2-fløyet balkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at døren er noe vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere døren for å sikre normal funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har to altaner. Én altan er plassert på nordøstsiden med adkomst fra stuen, og én altan er plassert på sørvestsiden med adkomst fra gangen. I tillegg er det etablert en takterrasse over vindfanget med adkomst fra gang i 2. etasje.

Altanene er oppført i trekonstruksjon og understøttet av trestolper på støpte pilarer. Gulvene er belagt med terrassebord, og rekkverkene er utført i malt treverk.

Takterrassen er tekket med takpapp og har rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på takterrasse (papptekking) har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på takterrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på altaner og takterrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Bygningsdelen er utført i samsvar med krav til høyde som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om at bygningsdelen skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trappeløsning av galvanisert stål (strekkmetalltrapp) ved inngangen og trapper i trekonstruksjon fra altan ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• På en av altanene er det ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er utført med parkett, laminat, tre, flis, teppeflis, betong og belegg.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med malt/umalt panel, malte MDF-plater, malt strie, malt/pusset mur og flislagt mur/pipe. Innvendige tak har malte plater, malt/umalt panel, malte slette overflater, malte MDF-panelbord og himlingsplater.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Gulvet i kjeller, samt gulv ved vindfang er støpt dekke/plate på mark.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: gang i kjeller, kjellerstue, kjøkken, stue, soverom1 og soverom 2.

Enkelte rom i kjeller er "grovstøp" hvor nivellering ikke er videre relevant.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på soverom (2).

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Avviket er mest fremtredende ved pipen. På eldre bygg med teglpiper, ble ofte bjelkelaget festet mot en murkant rundt pipen og blir da hengende fast ved pipen når øvrige deler gulvkonstrsusjonen har "seget" litt eller fått litt nedbøyning. Det anføres også at gulvene i eldre bygg heller ikke var dimensjonert på samme måte som nyere bygg. Avviket utgjør ingen videre risiko eller bygningsmessig konsekvens.

• Det har neppe vært utvikling i nyere tid og det er ansett som liten sannsynlighet for videre utvikling.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeåret, oppført i teglstein. Boligen har vedovn av eldre type i kjeller, vedovn av nyere type i stue, samt en peisovn på kjøkkenet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Deler av kjelleren fremstår som innredet og andre deler av kjelleren fremstår som uinnredet. Store deler av kjelleren har fritt eksponerte murvegger. Hulltaking er dermed ikke utført.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Det registreres mindre saltutslag på deler av grunnmuren. Forholdene er av begrenset omfang og vurderes ikke som avvik.

Vurdering av kjeller må også ses i sammenheng med poster for «fuktsikring og drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold».

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har furutrapp med lakkerte overflater i kjeller og trapp i tre med malte overflater mellom 1. og 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk ved trapp i 2. etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyd på trapp i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk rundt deler av trappen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket medfører økt risiko for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i/rundt trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Jfr. dagens krav: Innvendige trapper, repos og lignende mellom boligrom skal ha rekkverk med høyde minimum 0,9 m. Åpninger mellom spiler, trinn og lign. skal ikke overstige 0,1 m. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over.

Det foreligger normalt ikke krav om at eksisterende bygningsdeler skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå.
Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har profilerte furudører i lakkert utførelse i 1. etasje, profilerte lettdører i fabrikikmalt utførelse i 2. etasje, samt profilerte tredører i malt utførelse i kjeller. I kjelleren er det også enkelte plassbygde boddører i enkel utførelse.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører - skyvedør

Beskrivelse
Mellom stue og kjøkken er det montert en skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Døren lar seg ikke benytte som tiltenkt grunnet manglende spor/slisse i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• For å gjenopprette funksjonen må det etableres spor/slisse i gulvet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble på befaringsdagen ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og synlige delene av boligen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er etablert/oppgradert i regi av tidligere eier, men nøyaktig alder er ukjent.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere hvordan membranen er utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er utført i henhold til gjeldende anbefalinger. Dette medfører en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet, selv om det ikke er registrert tegn til problemer på befaringstidspunktet.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon av utførelsen annerledes enn etter dagens regelverk. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen. TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon og innebærer ikke i seg selv at det er påvist avvik ved tettesjiktets utførelse eller funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet har fall mot sluk, men fallet er begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing, forutsatt at det fortsatt benyttes badekar/dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Merk da at badekaret/kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

• Dersom det imidlertid skulle oppstå en lekkasjesituasjon eller større vannmengder utenfor dusjsonen, kan det reduserte fallet medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes saktere mot sluket.

• Ved en fremtidig renovering av badet vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er registrert bom (hul lyd) under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige skader i de aktuelle flisene på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som en opplysning og ikke som et avvik, men bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale. Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Tettesjikt (membran) på vegg og gulv har oppnådd en alder som tilsier at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ved visuell kontroll av sluket fremstår det som at membran/slukmansjett ikke er mekanisk innfestet i sluket ved hjelp av klemring. Det ser i stedet ut til at membranen er påført/smurt over slukets tilslutningsområde. Utførelsen gjør det ikke mulig å verifisere at membranen har en forskriftsmessig og tett tilkobling til sluket. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Sluktilkoblingen bør undersøkes nærmere. Dersom membran/slukmansjett ikke er korrekt tilkoblet sluket med klemring, eller tilslutningen for øvrig er mangelfull, anbefales nødvendig utbedring for å sikre en tett og varig forbindelse mellom membran og sluk.

• Avviket har begrenset risiko da det benyttes badekar som fører vannet direkte ned i sluk.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

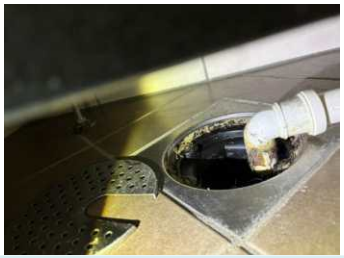
Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Siden skjulte fuktsikringsløsninger har ukjent tilstand og restlevetid, anbefales det å fortsatt bruke badakar/lukket dusjkabinett som et midlertidig, forebyggende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering eller
renovering.
En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må presiseres at badekar/dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, høyskap, overskap samt speil og belysning over servanten.
Videre er det badekar med vegghengt dusjgarnityr og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss på servant.

Konsekvens/tiltak

• Det registreres riss i servantens glasur. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og knyttet til alder og bruksslitasje.

• Forholdet medfører primært redusert estetisk kvalitet. Rissdannelsene kan også bidra til økt smuss- og misfargingsansamling i overflaten.

• Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Utskifting kan vurderes ved ønske om forbedret estetisk standard.
Rissdannelsene bør derimot holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg (ikke mekanisk avtrekk). Våtrom skal (ifølge NS3600:2025) være utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilasjon på bad kan føre til noe opphopning av fukt og lengre tørketid etter bruk.

• Det anbefales å montere elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert/renovert i regi av tidligere eier.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere hvordan membranen er utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er utført i henhold til gjeldende anbefalinger. Dette medfører en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet, selv om det ikke er registrert tegn til problemer på befaringstidspunktet.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon av utførelsen annerledes enn etter dagens regelverk. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen. TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon og innebærer ikke i seg selv at det er påvist avvik ved tettesjiktets utførelse eller funksjon.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte murvegger. Malte plater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Det er registrert bom (hul lyd) under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige skader i de aktuelle flisene på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som en opplysning og ikke som et avvik, men bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon over tid.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Gulvet har sluk i plastmateriale.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt (membran) på gulv har oppnådd en alder som tilsier at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Våtrommet fungerer ved dagens bruk med lukket dusjkabinett, og risikoen for fuktskader vurderes som liten så lenge denne dusjløsningen opprettholdes. Ved eventuell endring til åpen dusjløsning må det påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger i våtsoner.

• Vaskerommet/badet er plassert i kjeller med støpt gulv, og skadepotensialet ved en eventuell lekkasje vurderes derfor som begrenset.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er installert varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og mulig utvikling av skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Laminat på gulv. Malt strie og malt panel på vegger, samt malt/pusset mur. Himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre hvitvasket eik. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Gulvbelegg. Belegg og malte plater på vegger. Malte plater på innvendig tak.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett og servant.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden systemet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 194 liter. Berederen er plassert på vaskerom/bad med avrenning til sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i gang i 2. etasje.

Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i regi av selger.
Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført i regi av tidligere eiere. Det anføres at det på byggetidspunktet ikke var krav om samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Deler av det elektriske anlegget har gjennomgående eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.
For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller
samsvarserklæring for anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Det opplyses av eier at drenering ble skiftet i 2011 rundt tre sider av boligen. Dreneringsarbeidet omfatter sør-, øst- og nordsiden av boligen, mens den resterende siden ikke opplyses å være drenert i forbindelse med arbeidet.

Det er visuelt påvist bruk av grunnmursplast som utvendig fuktsikring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i betongstein på hoveddel samt lettklinkerblokker på tilbygd del.

Det er begrensede muligheter for kontroll av grunnmuren, da denne delvis ligger under terreng og deler av den er innkledd på innsiden. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Det er registrert noen overflateriss i pussjiktet på innsiden av grunnmuren. Rissene er av begrenset omfang og vurderes ikke som avvik.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er forstøtningsmurer oppført i naturstein.

TG 1 Terrengforhold

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

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vollmarka 12 , 7224 MELHUS
Gnr 32 - Bnr 6
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

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

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For eventuell nærmere kontroll av avløpsrør kan det foretas kamerainspeksjon, dersom dette er praktisk gjennomførbart. Eventuelt vedlikehold kan bestå av høytrykksspyling av avløpsledningene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på takterrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på altaner og takterrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• På en av altanene er det ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Åpninger i rekkverk ved trapp i 2. etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyd på trapp i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk rundt deler av trappen i 2. etasje.

• Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Bygningsdelen er utført i samsvar med krav til høyde som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om at bygningsdelen skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

• For store åpninger i rekkverket medfører økt risiko for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i/rundt trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Deler av det elektriske anlegget har gjennomgående eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.
For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller
samsvarserklæring for anlegget.

Tilstandsrapport

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

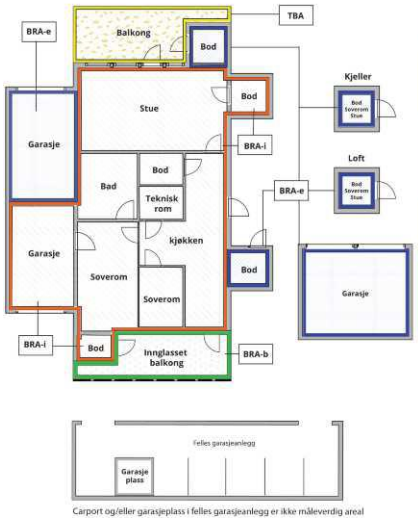
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	80			80	45		80
2. Etasje	44			44	5	12	56
Kjeller	70			70			70
SUM	**194**				**50**	**12**	**206**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, bad, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller	Gang m/trapp, bod 1, bod 2, kjellerstue, vaskerom/bad, toalettrom, bod 3		

Kommentar

ALH: Areal med lav himlingshøyde er areal hvor takhøyden er lavere enn normal romhøyde, typisk i rom med skråtak der deler av gulvarealet ligger under den skrå delen av taket. Slike arealer kan ha redusert brukbarhet til opphold og møblering, men kan fortsatt være egnet til oppbevaring eller annen tilpasset bruk.

GUA: Det totale gulvarealet (målbart + ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ingen byggetegninger for 2. etasje. For kjeller foreligger det kun tegninger som også viser et tilbygg som ikke er oppført. Opprinnelige byggetegninger for kjeller er derfor ikke tilgjengelige. For 1. etasje foreligger det byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		47		47			47
2. Etasje		14		14		14	28
SUM		**61**				**14**	**75**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

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

Kommentar

ALH: Areal med lav himlingshøyde er areal hvor takhøyden er lavere enn normal romhøyde, typisk i rom med skråtak der deler av gulvarealet ligger under den skrå delen av taket. Slike arealer kan ha redusert brukbarhet til opphold og møblering, men kan fortsatt være egnet til oppbevaring eller annen tilpasset bruk.

GUA: Det totale gulvarealet (målbart + ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er montert én garasjeport der byggetegningene viser to porter. Innvendige skillevegger i garasjen er fjernet, slik at garasjen i dag fremstår som ett stort rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Siv Helen Ovesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	32	6		0	1033.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vollmarka 12

Hjemmelshaver
Ovesen Alf, Ovesen Siv Helen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med loft. Bindingsverk i tre. Fasader med liggende bordkledning. Støpt betonggulv og grunnmur. Takkonstruksjon i saltaksform med A-takstoler i tre. Tak tekket med metallplater. Garasjen er utstyrt med elektrisk styrt garasjeport og elbillader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	03.09.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått	113	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

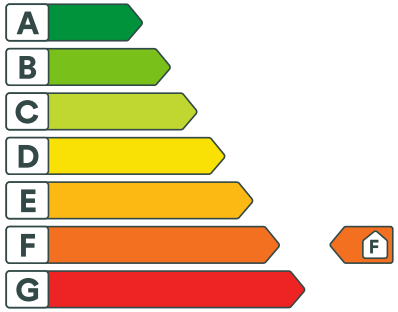
PERSONVERN

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.

enova

Energiattest

Adresse	**Vollmarka 12, 7224 MELHUS**
Dato for energimerking	**08.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-347053**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**184560135**
Gårdsnummer	**32**
Bruksnummer	**6**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
296,23



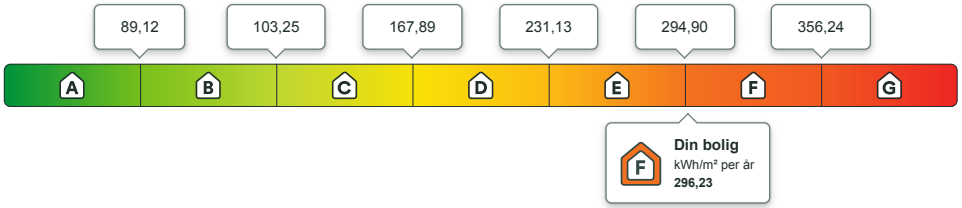
Vollmarka 12, 7224 MELHUS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
64 236,66	**331,12**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Detaljering

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

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

Vollmarka 12, 7224 MELHUS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 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: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

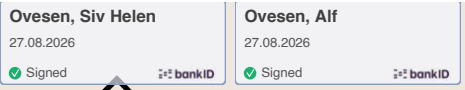
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: 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 26: 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.



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

Siv Helen Ovesen

Alf Ovesen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vollmarka 12
7224 Melhus

5028-32/6/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Klefstad

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er tømrermester med eget firma, og opplyste å ha etterisolert bolig utenom påbyggsdelen der kjøkken ligger. Vi har ikke nærmere informasjon om arbeidet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til godkjent takstige for feiing, utført av godkjent håndtverker, men husker ikke navn.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er tømrermester med eget firma. Ikke kjennskap til hva som er utført av firma og hva som er utført privat.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av veranda på nordlig side, utført av oss med bistand fra nabo som er tømrer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Privat utført av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering rundt tre sider av boligen, utført av eier som har fagbrev som maskinfører. Arbeidet er utført privat.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Utført på sør, øst og nordlig side.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hatt et tilfelle av mus i kjeller, oppdaget en skade ved kjellerdør hvor det var kommet inn. Tiltak utført og ikke vært et problem siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet en skade ved ytterdør, hvor mus var kommet inn.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2018

   Firmanavn: Øyaas Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert kurser kjøkken ved oppussing
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Øyaas Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert kurs og etablert el-bil lader i garasje

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**

Vedtatt etablering av gang- og sykkelvei forbi boligfeltet. Påvirker ikke eiendommen direkte.

Er regulert et mindre boligfelt over eiendommen i 2005.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved ekstremregnet i mars 2025, fikk vi en flomskade på vegen opp til huset. Skaden ble utbedret av oss. Ikke hatt problemer i etterkant.

Vegen i gata skal oppgraderes høsten 2026 med ny drenering.

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 om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

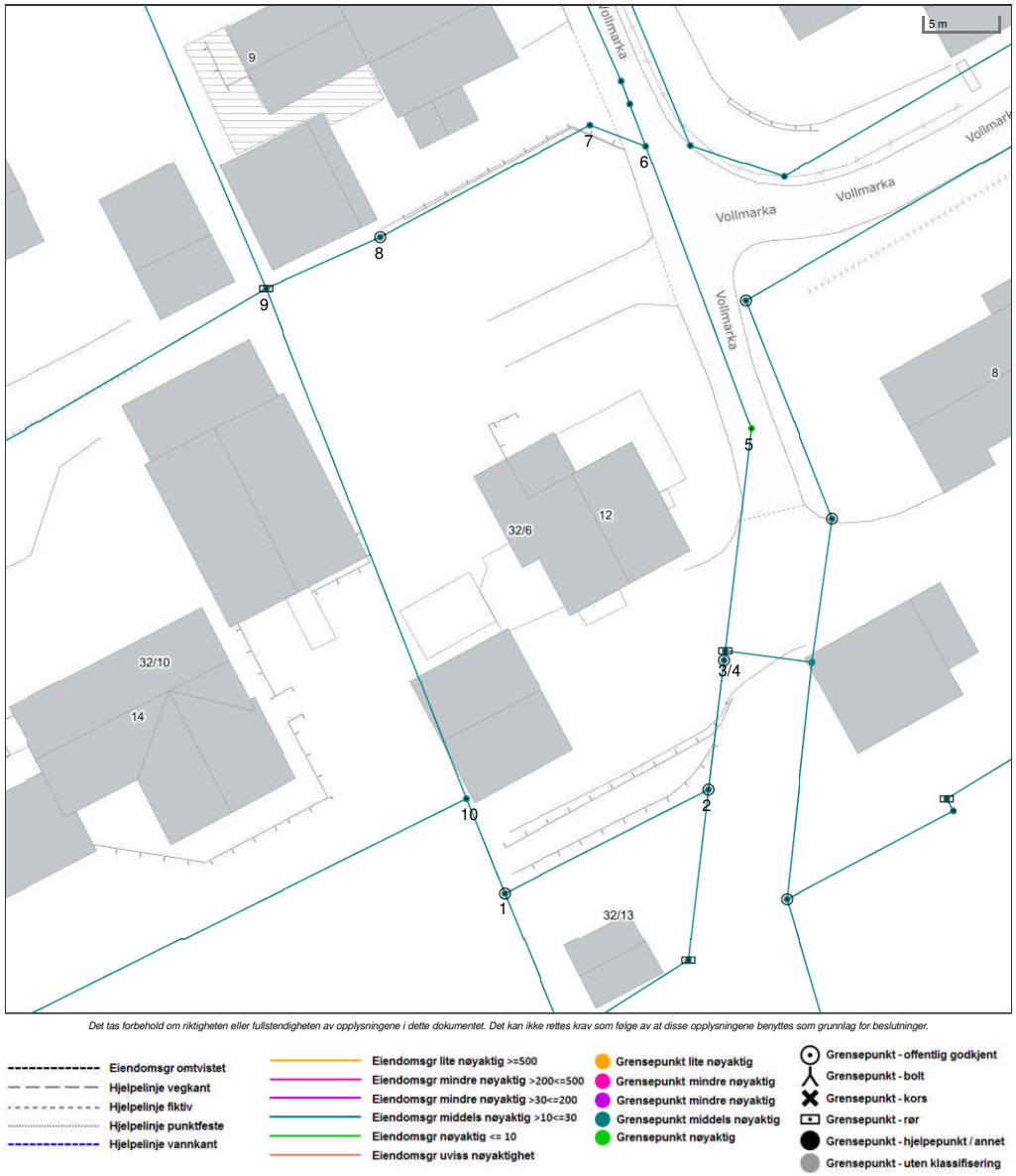
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 5028 - 32/6//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

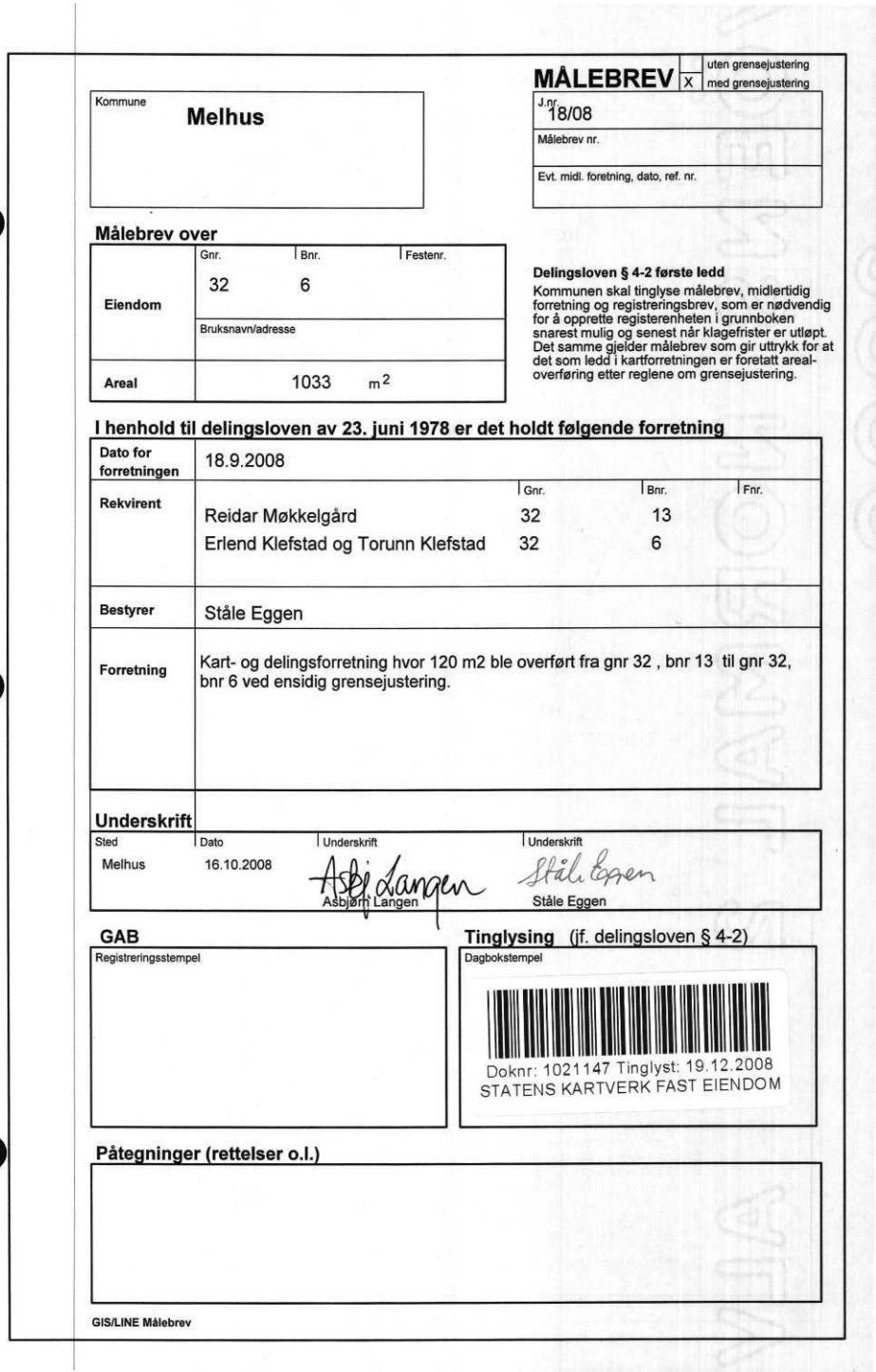
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 033,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7017506,4	**Øst**	562121,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7017472,75	562128,2	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,79	
2	7017479,89	562141,63	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,21	
3	7017488,54	562142,5	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69	
4	7017489,16	562142,57	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	0,62	
5	7017503,92	562144,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,83	
6	7017522,6	562136,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,08	
7	7017523,93	562132,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,96	
8	7017516,17	562119,05	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,88	
9	7017512,62	562111,46	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	8,38	
10	7017478,98	562125,51	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	36,46	



MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune: **Melhus**

J.nr. 18/08

Målebrev nr.

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	32	6	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1033 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.9.2008		
Rekvirent		Gnr.	Bnr. / Fnr.
	Reidar Møkkelgård	32	13
	Erlend Klefstad og Torunn Klefstad	32	6
Bestyrer	Ståle Eggen		
Forretning	Kart- og delingsforretning hvor 120 m2 ble overført fra gnr 32 , bnr 13 til gnr 32, bnr 6 ved ensidig grensejustering.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Melhus	16.10.2008	Asbjørn Langen	Ståle Eggen

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 1021147 Tinglyst: 19.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
32	6	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 7017498 Y 562128

Jnr
18/08

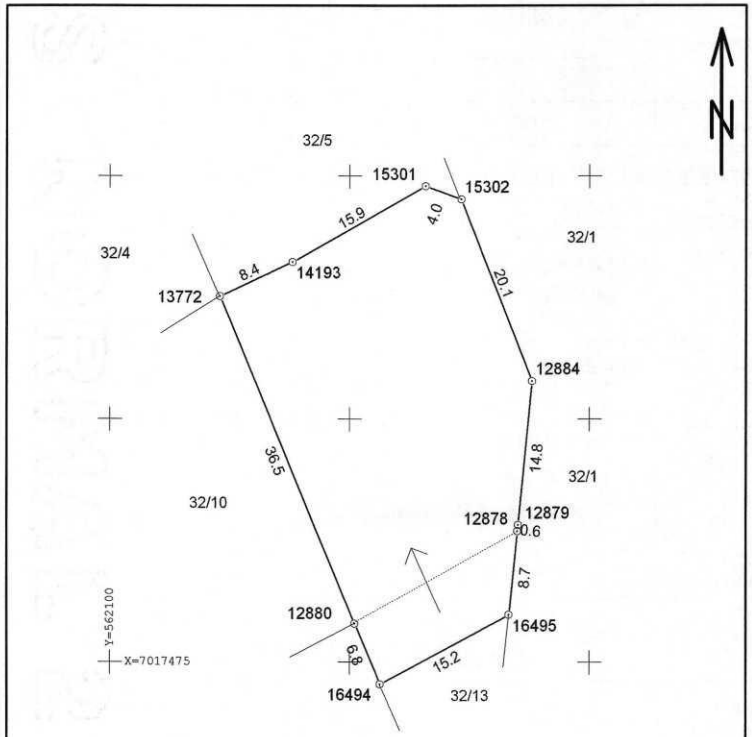
Kartblad
EUREF

Landsnett

Målebrev nummer

Målestokk
1: 500

Areal
1033 m²



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side
13772	Rør i jord	7017512.6	562111.5	8.4
14193	Off. godkj. grensemerke i jord	7017516.2	562119.1	15.9
15301	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7017523.9	562132.9	4.0
15302	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7017522.6	562136.6	20.1
12884	Grensepunkt i annen detalj	7017503.9	562144.0	14.8
12879	Rør i jord	7017489.2	562142.6	0.6
12878	Off. godkj. grensemerke i jord	7017488.5	562142.5	8.7
16495	Off. godkj. grensemerke i jord	7017479.9	562141.6	15.2
16494	Off. godkj. grensemerke i jord	7017472.7	562128.2	6.8
12880	Grensestein m/kors og vitner	7017479.0	562125.5	36.5

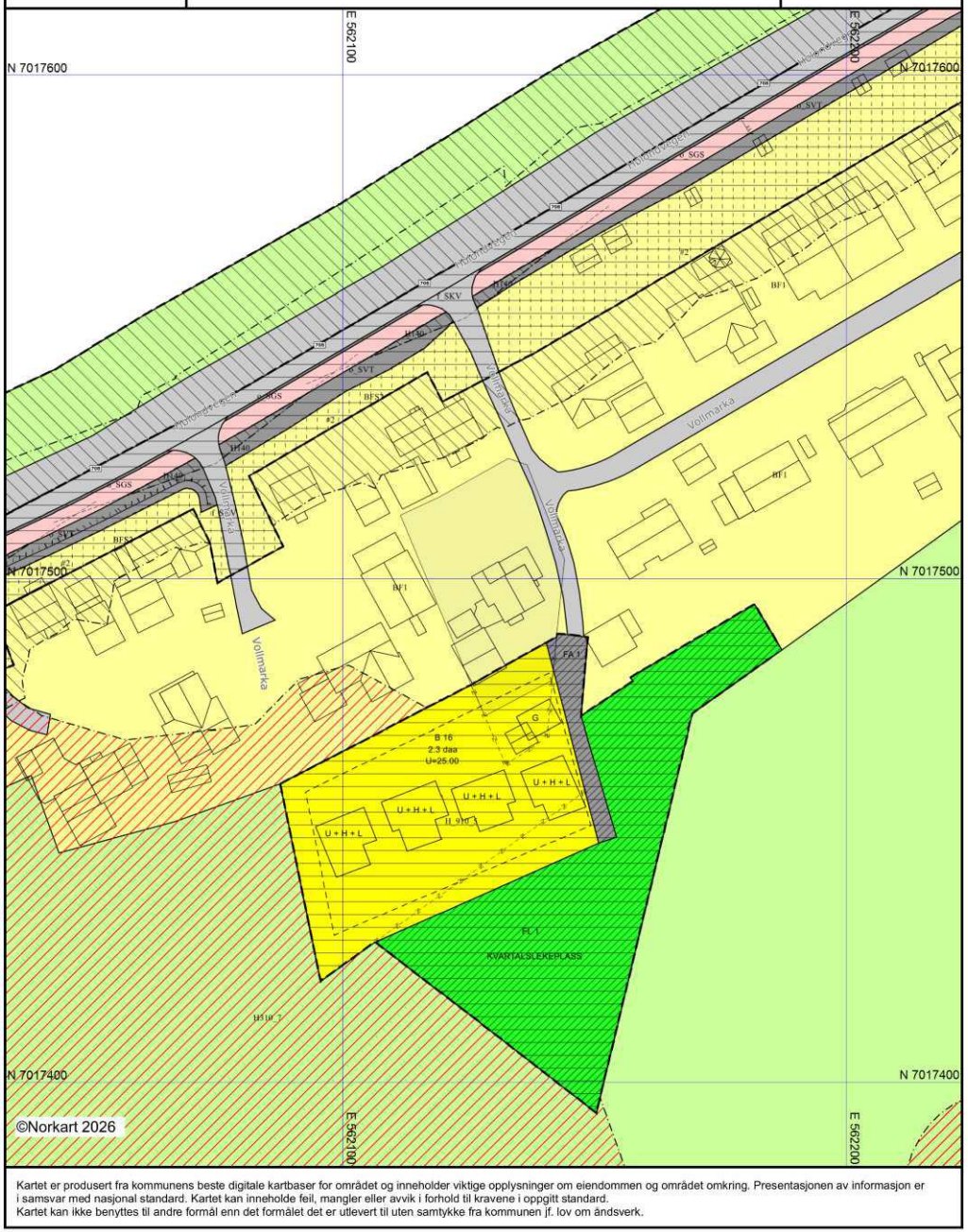
GIS/LINE Målebrev

Reguleringsplankart

Melhus kommune

Eiendom: 32/6
Adresse: Vollmarka 12
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

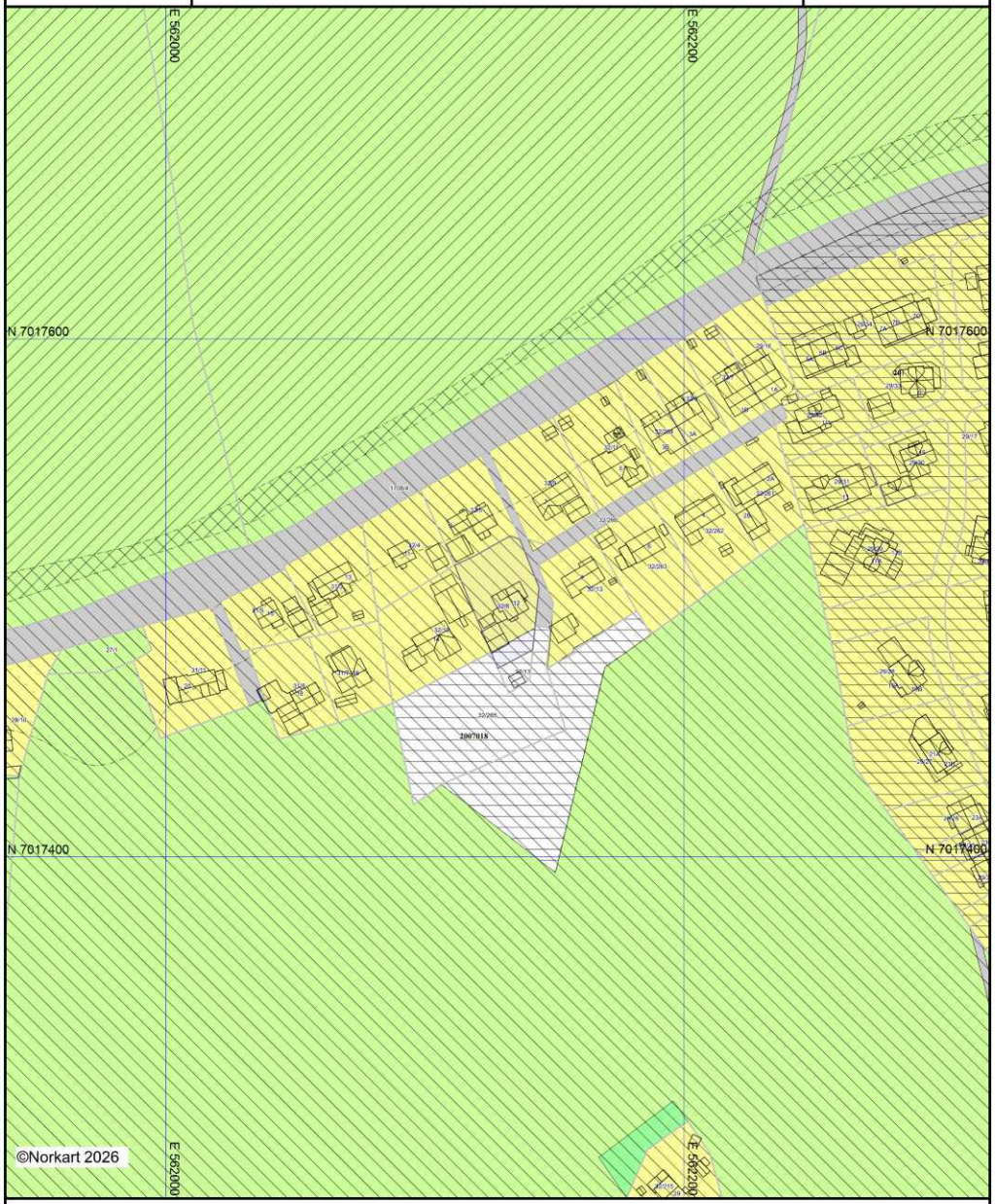
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/6
Adresse: Vollmarka 12
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

MELHUS kommune
AREAL
Saksbehandler: Willy Wøllo
Tlf.: 72858184

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
01.08.2007	06/1654-15	GBB 31/13
Deres dato:	Deres referanse:	

REGULERINGSBESTEMMELSER

endring av reguleringsplan for Gimse II, del av felt B 16.

Planen er datert den 30.09.2006

Sist revisjon av planen den 11.03.2008

Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene 11.03.2008

VEDTATT AV MELHUS KOMMUNESTYRE I SAK 16/08 DEN 11.03.2008.

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER	Boliger med tilhørende anlegg (B 16-1)
§ 25.7 FELLESOMRÅDER	Felles adkomst (FA1)
	Felles lekearealer (FL 1)

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen, der denne er vist, plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

1.2 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 25 % (BYA)

1.3 Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale.

1.4 Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting og kantstein. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet konstruksjon og farge og med høyde mindre enn 1 meter.

1.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetens skjønn kan virke sjenerende på nabo eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

Postadresse Melhus kommune Rådhusvn. 2, 7224 Melhus
Besøksadresse Melhus Rådhus Åpningstid: 08.00 – 16.00
Telefon 72 85 80 00
Telefax 72 85 80 58
Bankkonto: 8601 05 39279
Bankkonto skatt: 7855 05 16534
Foretaksnummer: NO 938 726 027 MVA
e.post: postmottak@melhus.kommune.no web: www.melhus.kommune.no

Synlige sårflater i terrenget etter graving eller sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

1.6 Graveskråningene må ikke være brattere enn 1:1,5 forutsatt kort tid til tilbakefylling. Permanente skråninger må ikke legges brattere enn 1:2,5. Skråninger må tilsåes og beplantes.

2. BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG (B 16 –1)

2.1 Bebyggelsen skal oppføres med sal- eller valmtak med takvinkel mellom 27° og 35°.
Mønehøgden skal ikke overstige 8,2 meter over snitt planert terreng.

2.2 Det skal være mulighet for minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass for hver boligenhet på egen tomt.
Mellom garasje og eiendomsgrense mot veg må det være minst 5,5 meter dersom inn- og utkjøring er direkte mot veg.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

3. FELLESOMRÅDER

1.1 Felles adkomst
FA1 er felles adkomst til B 16-1 samt til felles lekeplass (FL1).

1.2 Felles lekeplass
Områder FL 1 er felles for den regulerte tomta og for alle tomtene innenfor område B 16 i reguleringsplan for Gimse II.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Plan for vann- og avløpsforholdene samt plan for overflatevannforholdene må være godkjent av Melhus kommune før det gis byggetillatelse.

4.2 Felles adkomst må være opparbeidet før boligene tas i bruk.

4.3 Før det gis byggetillatelse må det være framlagt en utomhusplan som viser at det kan etableres sandlekeplass på et noenlunde flatt område i tillegg at lekeplassen opparbeides med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker

4.4 Felles lekeplass må være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Melhus den 25. 6. 2008

Ordfører

Melhus kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/6
Adresse: Vollmarka 12
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Melhus kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/6
Adresse: Vollmarka 12
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

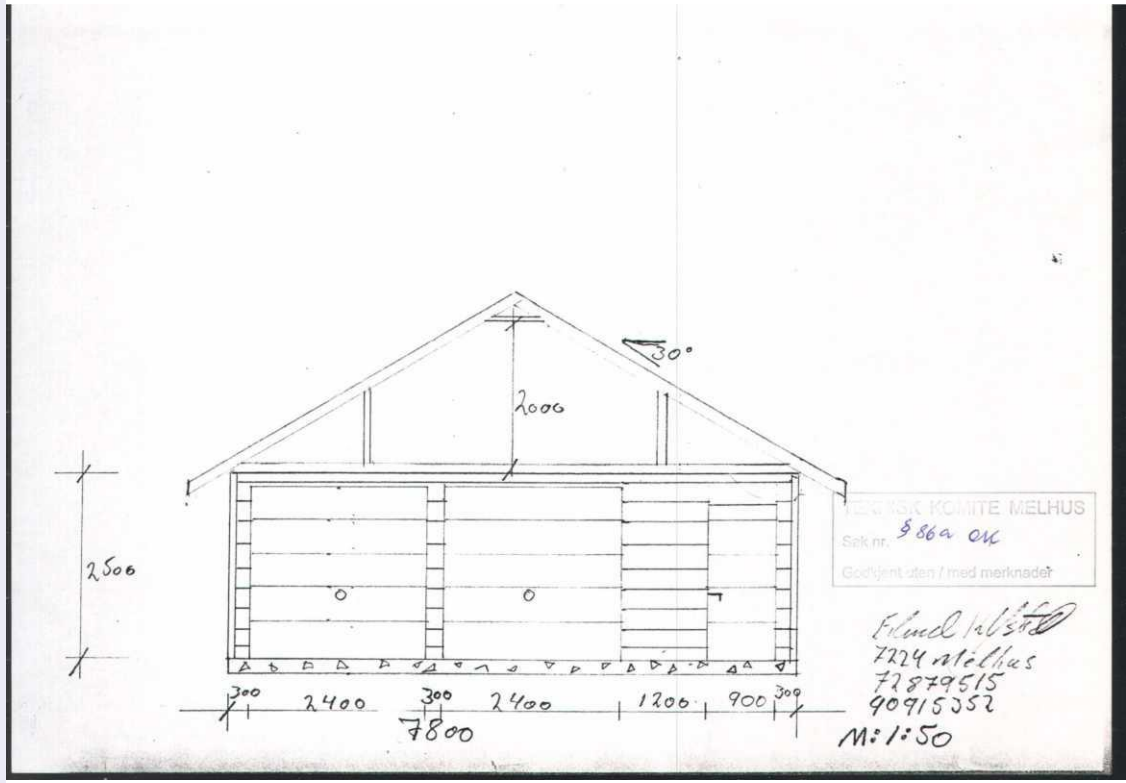
UTM-32

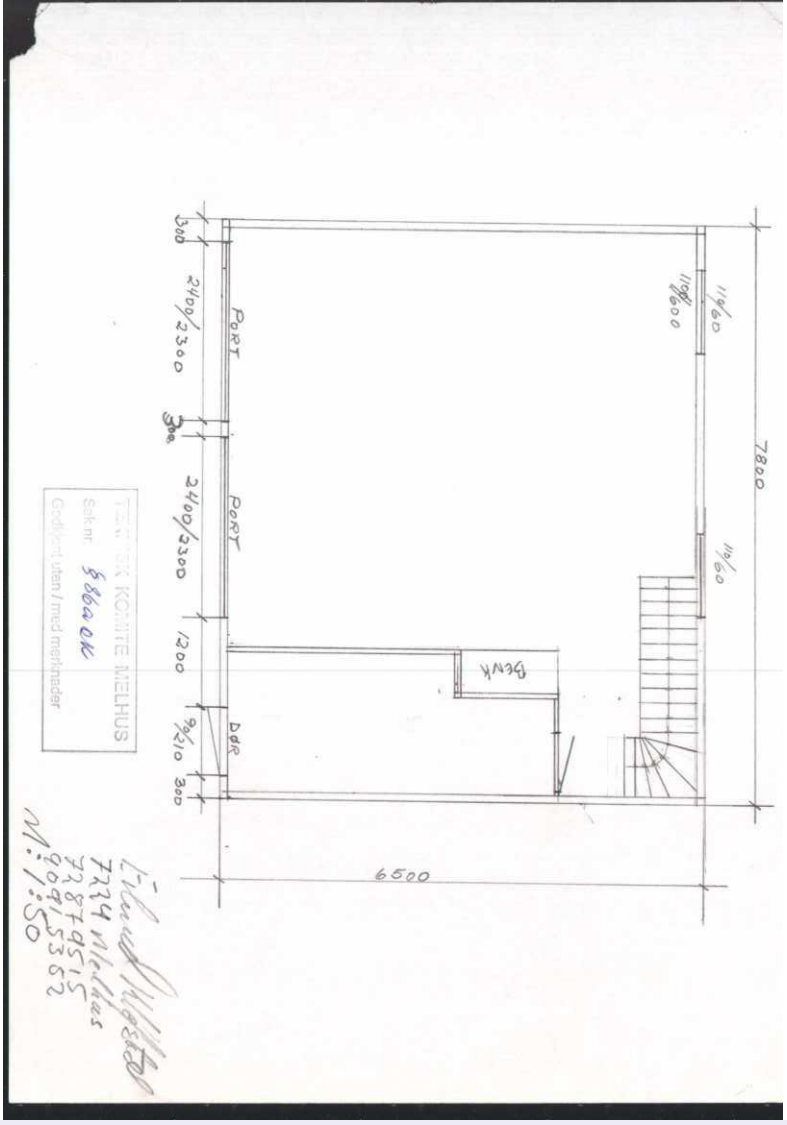
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



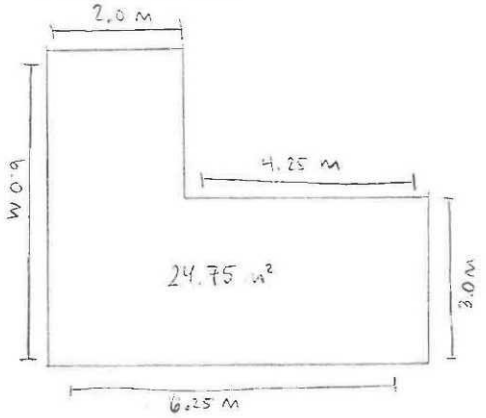
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





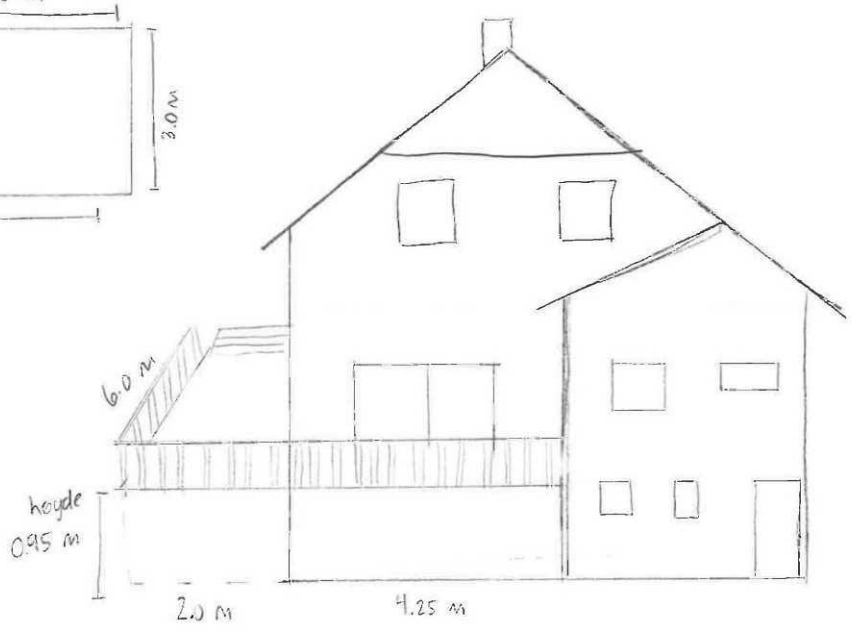
78

UTSNITT VERANDA



(1)

NY FASADE

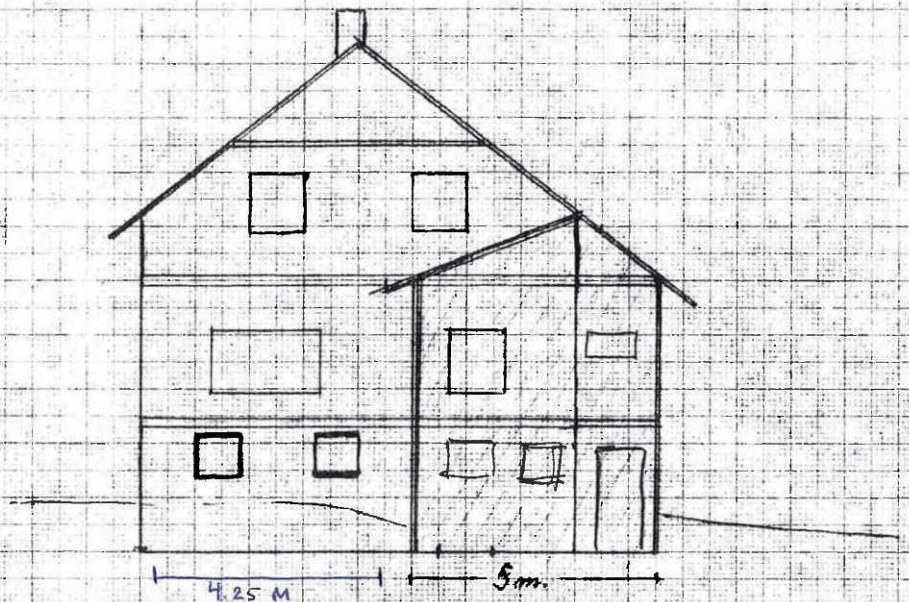


FASADE NORD

05.03.2013
Siv Helen Overn

②

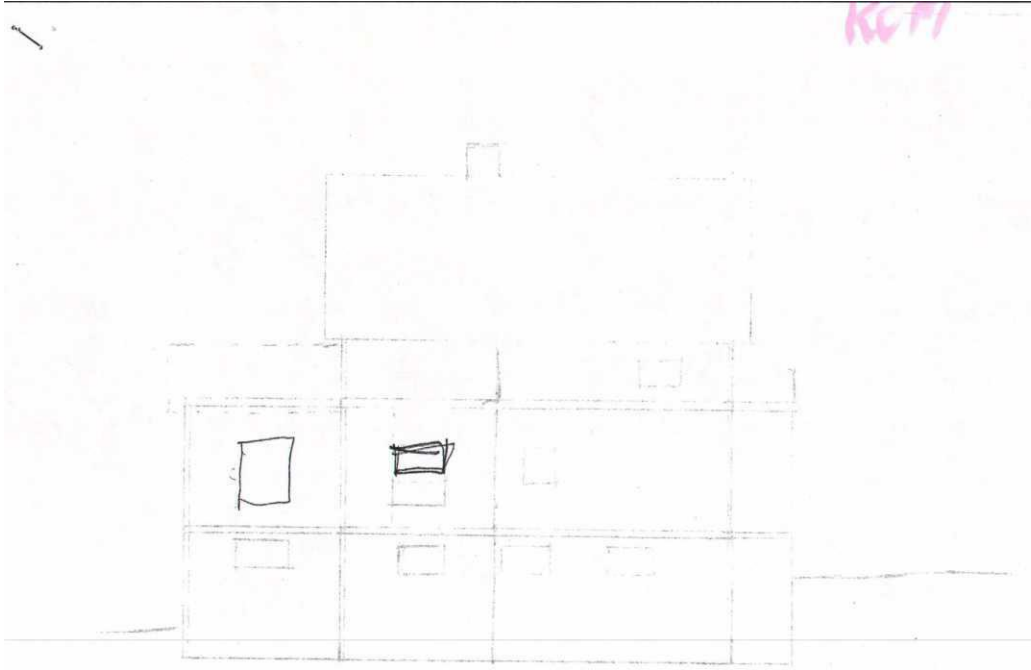
EKSISTERENDE FASADE



FASADE Vest.

08.03.2013

Per Bolstad



FASADE VEST.

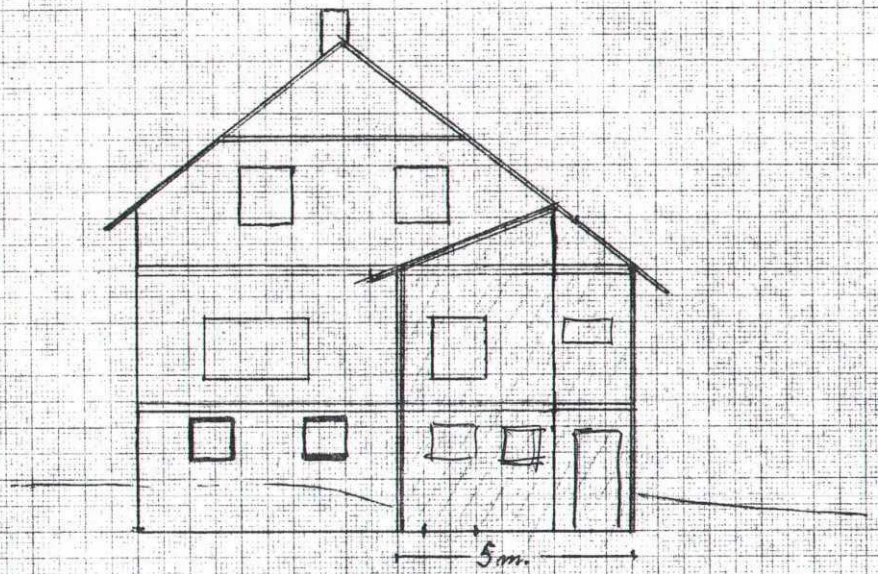
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. 1 . Sak nr. 84/181.
Tegningene godkjent uten / med merknader.



PLAN.

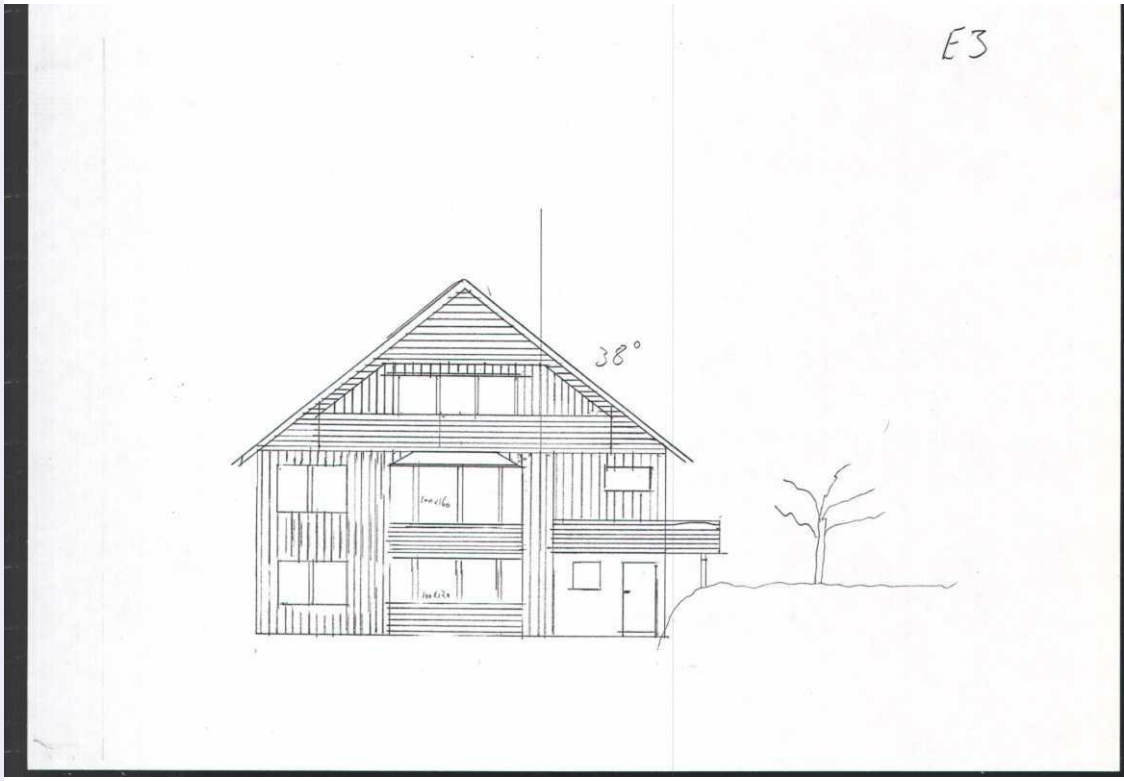
Tillbygg.

Per Bolstad.

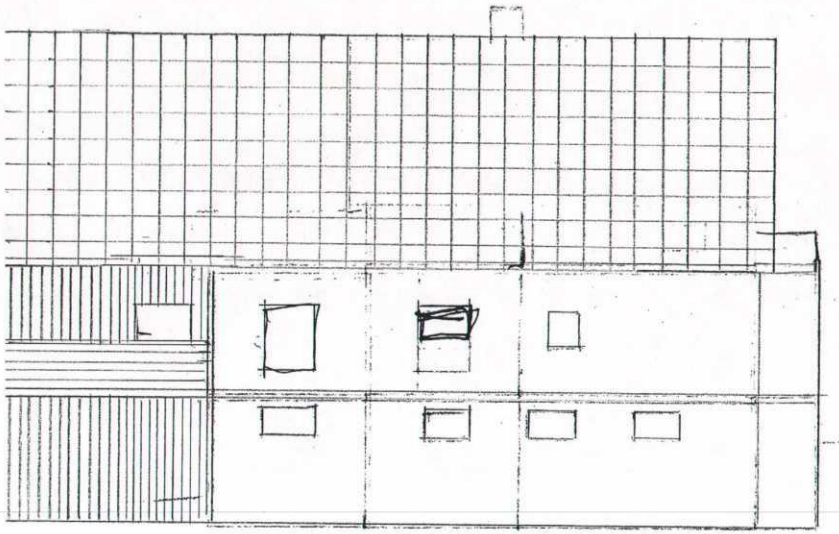


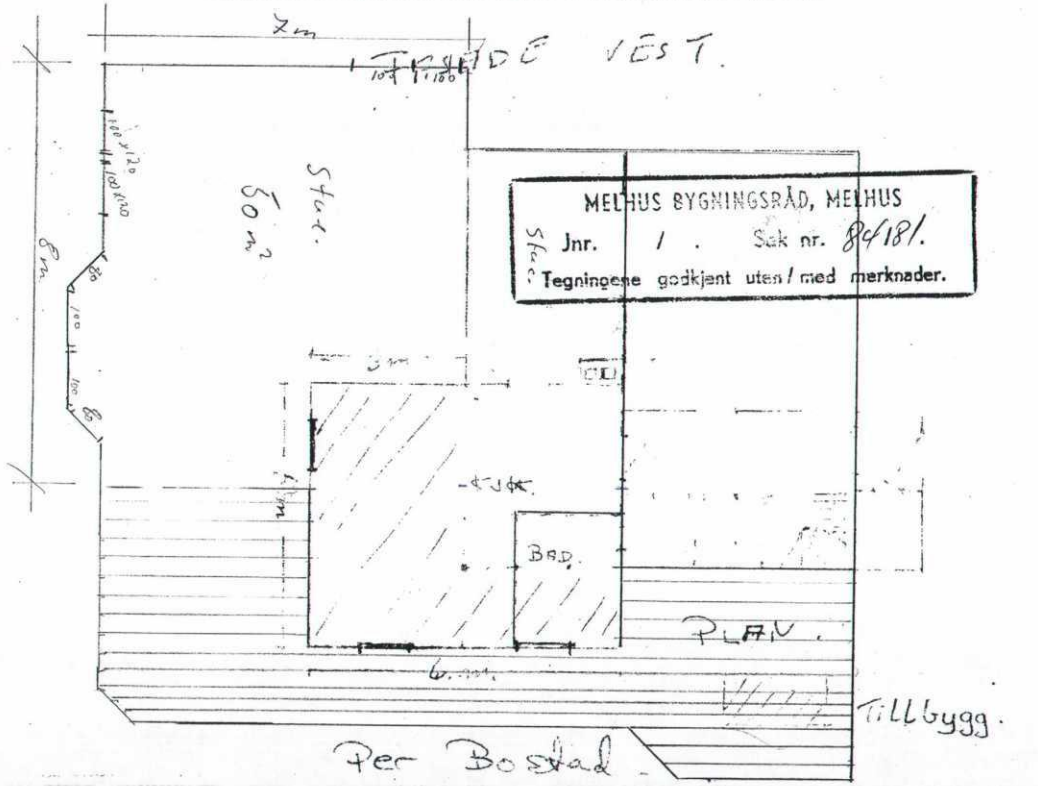
FASTAD Nord.

P. Bostad.



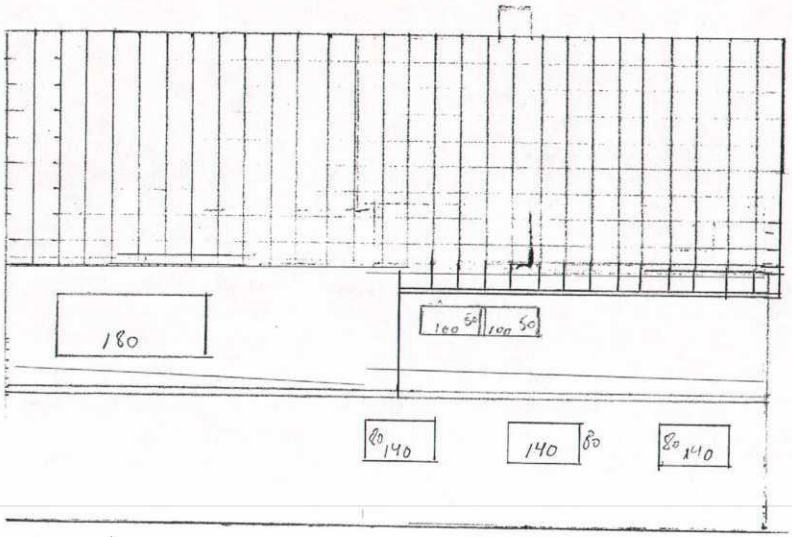
E2

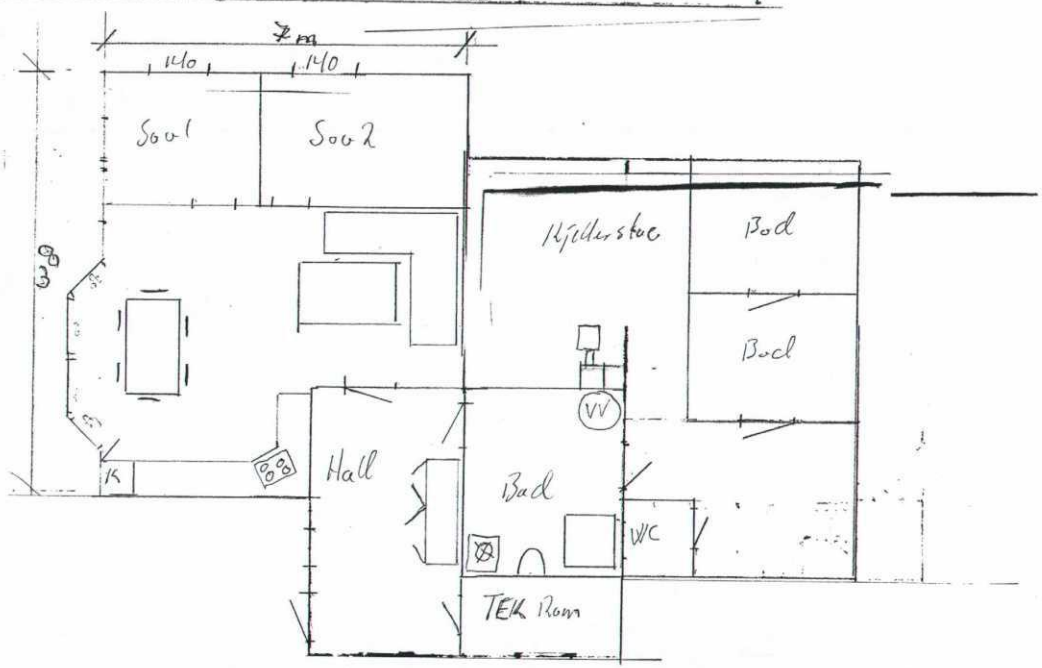


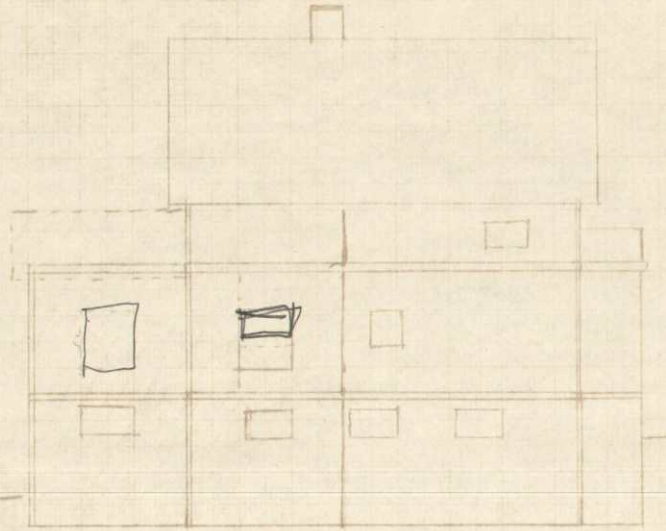


MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. 1 . Sak nr. 84/81.
Tegningene godkjent uten / med merknader.

E1

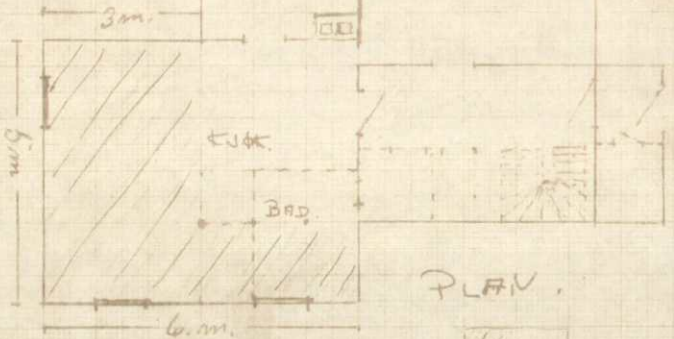






FASADE VEST.

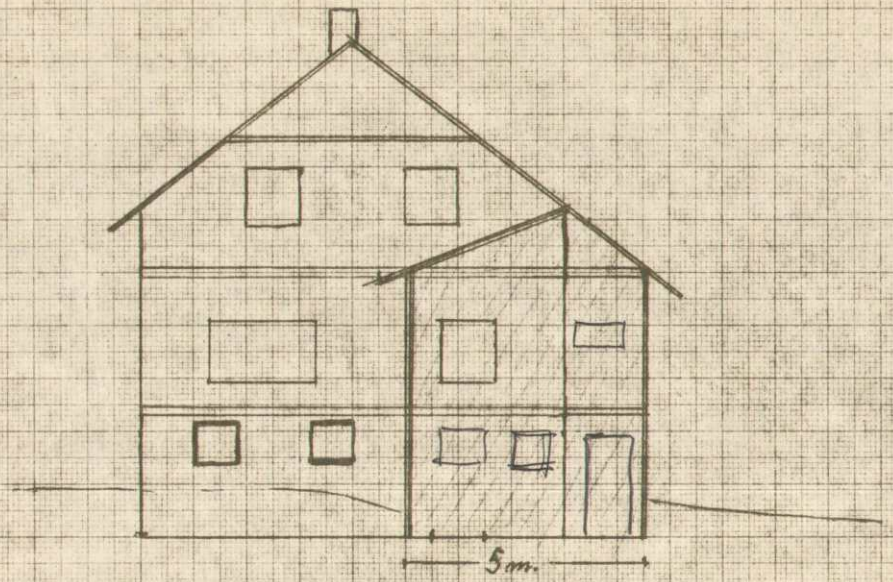
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. 1 . Sak nr. 84/181.
Tegningene godkjent uten / med merknader.



PLAN.

Tillbygg.

Per Bostad.



FASADE Nord.

P. Bostad.

Melhus Gnr. 32, bnr. 6

Tilbygg Boligbygg. 4/2-81. 26/3-81. 84/81

Per Bostad 7084 Melhus.

Lars N. Mellingsæter 7097 Søberg.

Lars N. Mellingsæter 7097 Søberg.

x

1. Spalte over eller under dør fra tilliggende rom til bad mangler, jfr. Byggeforskriftenes (BF) kap. 47 :12 og :13.

2. Naturlig avtrekk over tak eller mekanisk avtrekk i vegg på bad mangler.

3. Kjellermurer må pusses innvendig-

4. Inspeksjonsluke for mørkloft må ordnes. På kjøkken er innsatt ekstra vindu. I kjeller er innsatt to ekstra vinduer pluss en dør.

Forøvrig er tilbygget oppført i henhold til godkjente tegninger.

Bygget er igangsatt 30/4-81.

Byggemelding er mottatt 10/2-81.

1/11-82. Einar A. Ofstad
bygn. ing.

Melhus, 13/8-82. Lars Solstad
for bygn.sjefen

- 9 MAI 2003

Vår referanse 02/00627-003
Side 2/2

Kommunens ref.
02/00627
GBB 32/6

Saksbehandler i kommunen
INST

TILBAKEMELDING OM FERDIGE BYGGEARBEIDER

Gjelder:	Riving og nybygg garasje knyttet til bolig
Areal:	Bruksareal: 61m^2
Byggested:	Vollmarka 12, Melhus
Tiltakshaver:	Erlend Klefstad

Tiltaket meldes ferdig utført, og er oppført i henhold til innsendte melding.

10.05.03
Dato

Erlend Klefstad
Underskrift

Erlend Klefstad
Vollmarka 7

7224 MELHUS

GURO ANGELL GIMSE
GIMSV 169, 7224 MELHUS
ORG. NR 979911041

ERKLÆRING OM VEIRETT

Doknr: 422002 Tinglyst: 26.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver av gnr 32 bnr 6 i Melhus kommune, kommunenummer 1653, stadfester herved veiretten til eiendommen gnr 32, bnr 1 over gnr 32 bnr 6 i Vollmarka. Retten gjelder etter hovedveien i boligfeltet.

For veiretten betaler Guro Angell Gimse, 15 000 kroner, femtentusenkroner som settes på konto [redacted] straks fradelingen er kommet i orden hos kommunen.

Sted: Melhus Dato: 11/3 - 2014

Underskrift av hjemmelshaver(e)	Gjentas m blokkbokstaver	Personnummer
x Siv Helen Ovesen	SIV HELEN OVESEN	080380[redacted]
Siv Helen Ovesen		
x Alf Ovesen	ALF OVESEN	230773[redacted]
Alf Ovesen		

Som hjemmelshaver av tomt fnr. 32 bnr 1 i Melhus kommune, kommunenummer 1653 er jeg innenforstått med at ovenfornevnte erklæring medfører plikt til å delta i vedlikeholdet av veien på lik linje med andre rettighetshavere.

Denne erklæringen tinglyses. Utgifter i forbindelse med tinglysning bæres av søker.

Sted: Melhus Dato: 11/3 - 2014

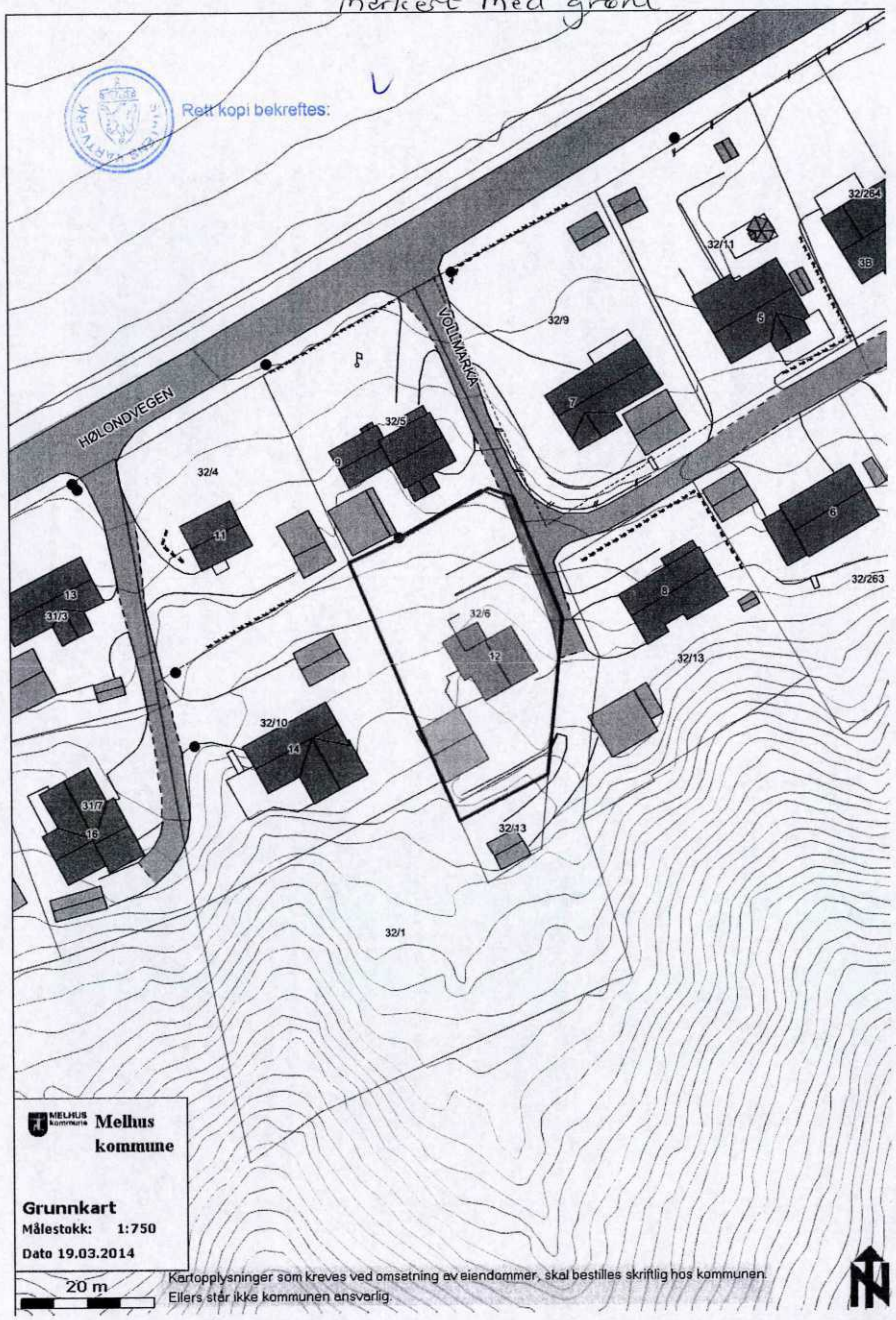
Underskrift av rettighetshaver	Gjentas m blokkbokstaver	Personnummer
Guro Angell Gimse	GURO ANGELL GIMSE	200771[redacted]
Guro Angell Gimse		

Konfliktrådet
Postadresse: 7004 TRONDHEIM
Besøksadr: Havnegt. 2, Politihusets inng. B
Tlf: 22 03 25 70 - Fax: 22 03 25 66
sortrondelag@konfliktraadet.no

Rett kopi. Ingeborg R. Skogseth

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/422002/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 08:06

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Rettighet hos 32/6 merket med grønt Side 1 av 1



http://kart.melhus.kommune.no/gislinewebinnsyn_melhus/AdvancedPrintComponent/Print... 19.03.2014

Skjøte

Innsenders navn: MARKUS FJELDBERG MIKALSEN
Adresse: VOLLMARKA 5
Postnr.: 7224 Poststed: MELHUS
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: Ref.nr.:

Doknr: 403071 Tinglyst: 14.04.2026
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5028	Melhus	32	266			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd
Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet
Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0.-
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr 10.000,- titusenkroner 00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
937902352	Stadsbygd Sparebank	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
160190[redacted]	Markus Fjeldberg Mikalsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Følgende eiendommer i Melhus kommune (kommunenr. 5028) Gnr/Bnr: 32/5, 32/9, 32/11, 32/264, 32/8, 32/7, 29/16, 32/6, 32/13, 32/263, 32/262, 32/261 og 32/265 samt eventuelle fremtidige fradelte parseller fra disse, har rett til adkomst (vegrett) over gnr. 32 bnr. 266.

Vedlikehold av vegen skal utføres i fellesskap og solidarisk, for deres egen regning.

Dato: 02.02.26 Utstederens underskrift:

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
02.02.26	Rissa

Utsteders underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	STADSBYGD SPAREBANK v/OLA SETSAAS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Eli Eggen Andreasen	ELI EGGEN ANDREESEN
Adresse 7105 STADSBYGD	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anne Mosleth	ANNE MOSLETH
Adresse 7112 HASSERVIKA	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
02.02.26	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Vollmarka 11/2-26		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
160190[redacted]	Markus F. Mikalsen	MARKUS F. MIKALSEN

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jørgen Buan	JØRGEN BUAN
Adresse Vollmarka 2a, 7224 Melhus	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Innsending og veiledning

Ferdig utfylt skjøte sender du i to eksemplar til:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Hjelp til utfylling av skjøtet finner du på siden www.kartverket.no/skjote
Mer informasjon om tinglysing finner du også på vår nettside, www.kartverket.no/eiendom

Dato	Utstederens underskrift
02.02.26	

VOLLMARKA VELFORENING

VEDTEKTER FOR VOLLMARKA VELFORENING

Foreningens navn: Vollmarka Velforening

Stiftet: 12.09.25

Innhold

VEDTEKTER FOR VOLLMARKA VELFORENING 1
§ 1 Formål 2
§ 2 Velforeningens geografiske område 3
§ 3 Juridisk person 4
§ 4 Medlemskap 4
§ 5 Økonomi og kontingent 7
§ 6 Årsmøte 8
§ 7 Ekstraordinært årsmøte 9
§ 8 Medlemsmøter 9
§ 9 Styret 10
§ 10 Regnskap og revisjon 11
§ 11 Vedtektsendringer 11
§ 12 Oppløsning. Sammenslutning og deling. Oppsigelse av medlemskap. 11
12 A. Oppløsning 11
12 B. Sammenslutning og deling 11
12 C. Oppsigelse av medlemskap 12
§ 13 Forholdet til annen lovgiving 12
§ 14 Ikrafttreden 12

§ 1 Formål

Vollmarka velforening er en partipolitisk nøytral forening som har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Foreningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 2, herunder å forvalte og stå for den vedtatte daglige driften av felles bruksområder og interesser. Foreningen kan ta opp alle vedtatte saker som er egnet til å fremme disse formål.

Foreningen skal kun behandle saker som omhandler hva som er av felles interesse for medlemmene. Private anliggender for den enkelte er utenfor foreningens virkeområde.

Foreningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstsvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Foreningen tar opp, samordner og gjennomfører de vedtatte tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med kommune, andre instanser og organisasjoner i området.

Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører områdets og befolkningens interesser.

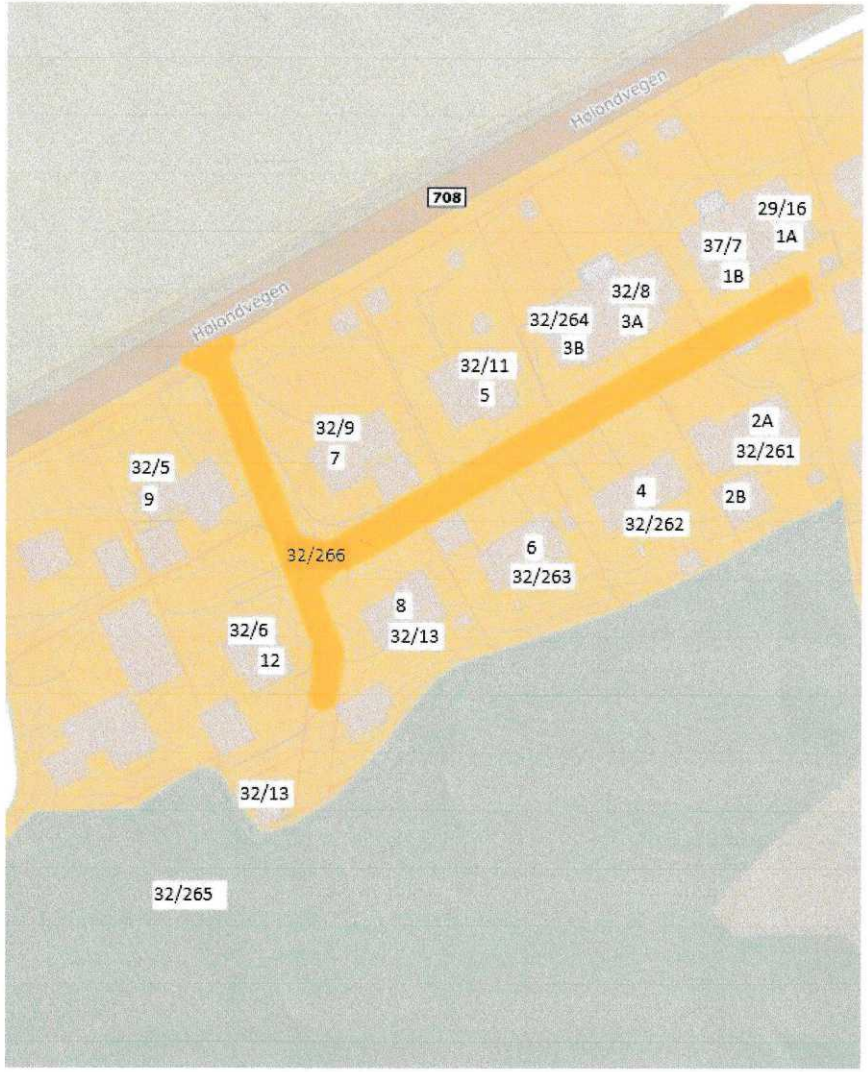
Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til kommune, andre organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

§ 2 Velforeningens geografiske område

Vollmarka Velforenings virkeområde er gårds- og bruksnummer 32/266 (gul markering av gate), se kartutsnitt:



§ 3 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig preg. At den er selveiende innebærer at ingen, hverken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemskap

Alle medlemmer av foreningen skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eieren inviteres til å bli medlem i foreningen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun som kommunikasjonsmiddel for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

Medlemsliste over gårds- og bruksnummer med beboere:

Adresse:	Navn:	Personnummer/ E-post:	Signatur:	Utgifts sats/ stemme vekt:	Utgift %-sats veiutgifter:
Gnr. 29 bnr. 16 Vollmarka 1A	Kjetil Nilsen og Catarina Isabella Carmi			7,692 %	9,723%
Gnr. 32 bnr. 7	Erlend Klefstad			7,692 %	9,723%

Vollmarka 1B					
Gnr. 32 bnr. 261 Vollmarka 2A/B	Jørgen Buan og Tone Lund	jorgen.buan@hotmail.com tone_lund87@hotmail.com		7,692 %	9,723%
Gnr. 32 bnr. 8 Vollmarka 3A	Roar Gauslaa Wehn og Astrid Gauslaa			7,692 %	9,723%
Gnr. 32 bnr. 264 Vollmarka 3B	Anders Kongsli Kvernberg og Siri Anneli Løkken Røym			7,692 %	8,883%
Gnr. 32 bnr. 262 Vollmarka 4	Lars Robert Aarebrot og Hanne Karlsen			7,692 %	8,883%
Gnr. 32 bnr. 11 Vollmarka 5	Markus Fjeldberg Mikalsen og	mfmikalsen@outlook.com		7,692 %	8,333%

	Susann Eggen	susann_eggen@hotmail.com			
Gnr. 32 bnr. 263 Vollmarka 6	Kenneth Kalsgaard og Lisbet Ellingsberg			7,692 %	8,333%
Gnr. 32 bnr. 9 Vollmarka 7	Kjell Johansen og Ingjerd Hovin			7,692 %	6,113%
Gnr. 32 bnr. 13 Vollmarka 8	Eli Margrethe Møkkelgård			7,692 %	7,223%
Gnr. 32 bnr. 5 Vollmarka 9	Oddmund Strøm-Joramo og Tonje Strøm-Joramo			7,692 %	6,113%
Gnr. 32 bnr. 6 Vollmarka 12	Alf Ovesen og Siv Helen Ovesen			7,692 %	7,223%

Gnr. 32 bnr. 265 Vollmarka (?)	Tomt eies av Statsbygd Sparebank			7,692 %	7,223%

§ 5 Økonomi og kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de faktiske utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester

Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta seg forpliktelser på vegne av foreningen over driftsbudsjettet på kr **13 000,-**
Foreningen oppretter en egen bankkonto for å håndtere driftsutgifter og eventuelt felles sparing for å realisere fremtidige prosjekter. Kontohold og føring vil bli utført av styret.
Det skal til enhver tid være full åpenhet om konto, og alle medlemmer i foreningen kan når som helst kreve å få innsyn i ønsket konto-informasjon ved henvendelse til styret.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

§ 6 Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og gjøres kjent med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ved behandling av saker, må det skilles mellom saker som følger norske lover og regler, og saker som behandles som velforeningssak innenfor virkeområdet i henhold til vedtektene.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme pr gnr./bnr. og stemmegivning kan også skje ved skriftlig fullmakt.

Med mindre annet er bestemt for hver enkeltsak, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall over 50% av de avgitte stemmene. Hvert medlem har én stemme i henhold til sitt gnr/bnr. Blanke stemmer skal anses som ikke gitt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen og tellekorps
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne nye forslag
7. Valg av
    a. Leder
    b. 2 x Styremedlemmer

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollført sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges hvis det er ønskelig og i foreningens interesse.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved kommende avstemming.

Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 30.76 prosent av medlemmene (tilsvarer 4 av 13 medlemmer) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 8 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 9 Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av

- Leder
- 2 styremedlemmer

Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og styremedlemmer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Styret holder møte når leder eller et av styremedlemmene bestemmer det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres. Det skal komme frem av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokollføres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når leder og begge styremedlemmene er samstemte. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette selv har særinteresser.

Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- Stå for velforeningens daglige drift, ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens og kontroll med foreningens økonomi
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad

§ 10 Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 12 Oppløsning. Sammenslutning og deling. Oppsigelse av medlemskap.

12 A. Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal sørge for avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12 B. Sammenslutning og deling

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§11). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens i sin helhet.

12 C. Oppsigelse av medlemskap

Oppsigelse av medlemskap er kun mulig som en del av en oppløsningsprosess. Det medlemmet må da fremme forslag om avstemning om å starte en oppløsningsprosess i et ekstraordinært møte. Oppløsningsprosessen følges deretter som oppgitt i §12, punkt 12 A.

§ 13 Forholdet til annen lovgiving

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal norske lover og regler følges.

§ 14 Ikrafttreden

Disse vedtekter er fastsatt på stiftelsesmøtet den 12.09.25, sist revidert på årsmøtet 12.09.25 og trer i kraft fra samme dato.

VOLLMARKA VELFORENING

Årsmøteprotokoll for Vollmarka Velforening 23.05.26

Dagsorden

1. Opprop, medlemmer listeføres. Hver boenhet har en stemme.

Oppmøtte:

Vollmarka 1A: Kjetil Nilsen

Vollmarka 2A: Jørgen Buan og Tone Lund

Vollmarka 3B: Anders Kongsli Kvernberg og Siri Løkken Røym

Vollmarka 4: Lars Aarebrot

Vollmarka 5: Markus Mikalsen og Susann Eggen

Vollmarka 6: Kenneth Kalsgaard

Vollmarka 8: Jens Kåre Klet (representant med fullmakt, for Eli Møkkelgård)

Vollmarka 12: Alf Ovesen og Siv Ovesen

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Årsmøtet godkjenner dagsorden

3. Valg av møteleder og referent

Vedtak: Møteleder: Markus Mikalsen, Referent: Jørgen Buan

4. Årsmelding

- Vi har jobbet med etablering av velforeningen.
- Vi er registrert i enhetsregisteret Brønnøysund, da med eget orgnummer
- Opprettet konto i sparebank 1
- Opprettet brøyteavtale med Hårstad Eiendom
- Vi er innmeldt i Vellenes fellesorganisasjon, for rådgivning og juridisk bistand
- Jobbet med anbud til gateprosjektet vårt og kommunalt vann

5. Regnskap og budsjett

Vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet

6. Handlingsplan for styret: oppgaver som styret skal jobbe med fremover

Vedtak: Ingen forslag fremlagt.

7. Innmeldte saker fra beboere:

Sak 1: Gå gjennom tilbudene fra entreprenører ifbm oppgradering til kommunalt vann og vedlikehold av gaten vår. Stemme over om vi ønsker å gå for et av tilbudene.

Vedtak: Årsmøtet fattet vedtak om å stemme i etterkant av årsmøtet. Styret skal samle sammen all info vi trenger for å kunne vise til prisfordeling til prosjektene: rehabilitering av gate, og tilrettelegging for kommunalt vann til de som ikke har dette pr i dag.

Sak 2: Om ikke noen av tilbudene er av interesse, bør vi vurdere tiltak på hvordan vi forvalter vedlikeholdet av gaten i tiden fremover. Forslag diskuteres på dette årsmøtet og stemmes over deretter.

Vedtak: Årsmøtet ønsker å stemme over sak 1, før vi eventuelt tar sak 2 videre. Om ikke sak 1 får fulltallige stemmer, må vi ha et nytt møte hvor vi vedtar hvordan vi skal forvalte vedlikeholdet av gaten fremover, eller opprette en spareavtale for alle beboere, slik at vi kan realisere prosjektet på sikt.

8. Valg av styreleder

Vedtak: Etter vedtektene skal styreleder stå et år til.

9. Valg av styremedlemmer

Medlemmer som står for valg:

Jørgen Buan, stemmer: Fulltallig

Oddmund Strøm-Joramo, stemmer: Fulltallig

- Det er en generell anbefaling fra styret at nåværende styremedlemmer (Jørgen Buan og Oddmund Strøm-Joramo) blir gjenvalgt. Grunnlaget til anbefalingen er at vi er midt i et avgjørende prosjekt, og det er mye korrespondanse knyttet til dette via nåværende styremedlemmer.

Vedtak: Årsmøtet stemmer for at Jørgen og Oddmund sitter i to år til.

10. Avslutning og signering av protokoll

- Et godt oppmøte, med gode dialoger og positivitet.

Underskrifter:

Styreleder:

Styremedlem: J. Buan

Styremedlem:

Referent: J. Buan

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260150 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Vollmarka 12, 7224 Melhus.
Gnr. 32, Bnr. 6, Melhus kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41260150
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2026

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no