EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82250090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Granøien Bekken	Jørgen Nyland Graabak

Gateadresse
Rønningstrøa 26

Poststed	Postnr
MELHUS	7224

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør Husforsikring

Polise/avtalenr.: 28479653

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250090

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har en Easee elbil-lader i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250090

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250090

Tilleggskommentar

Ved overtakelse påpekt enkle mangler, som er utbedret av Hovedenterprenør Trebetong.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82250090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Bekken	cf11ea884774151ecde680b6f7ff883c9861d862	22.08.2025 06:19:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Nyland Graabak	36808505f72d50ff60015ca8c6568258c5afe37c	22.08.2025 06:16:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250090

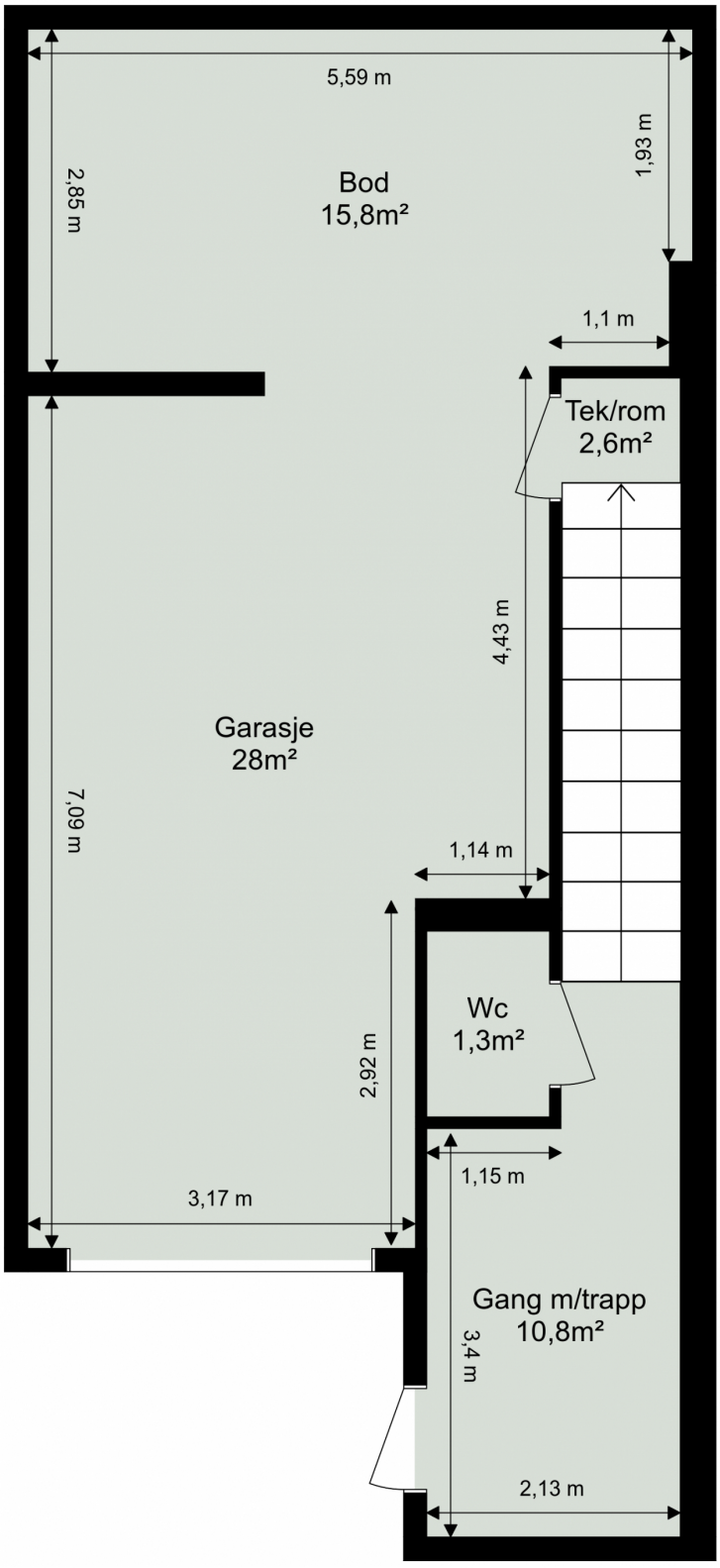
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Rønningstrøa 26

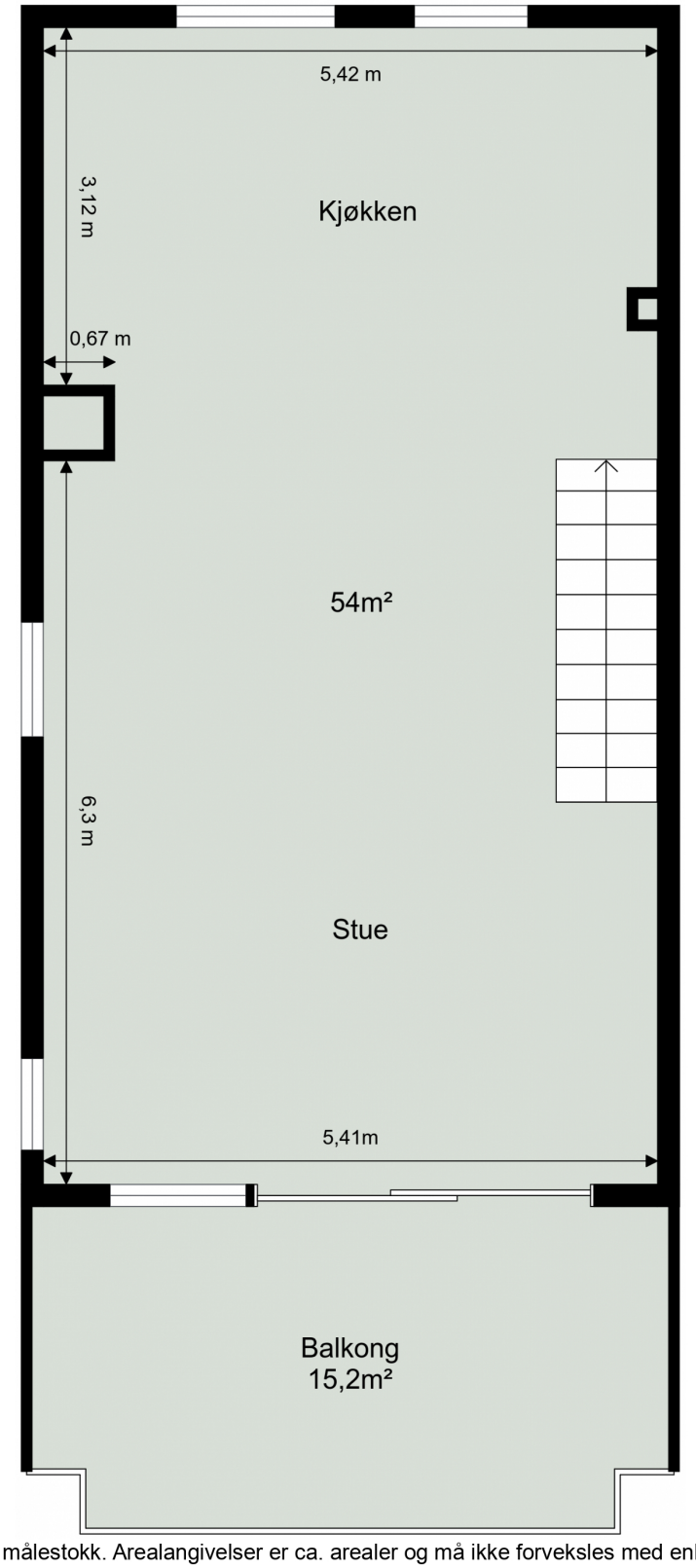
Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Rønningstrøa 26

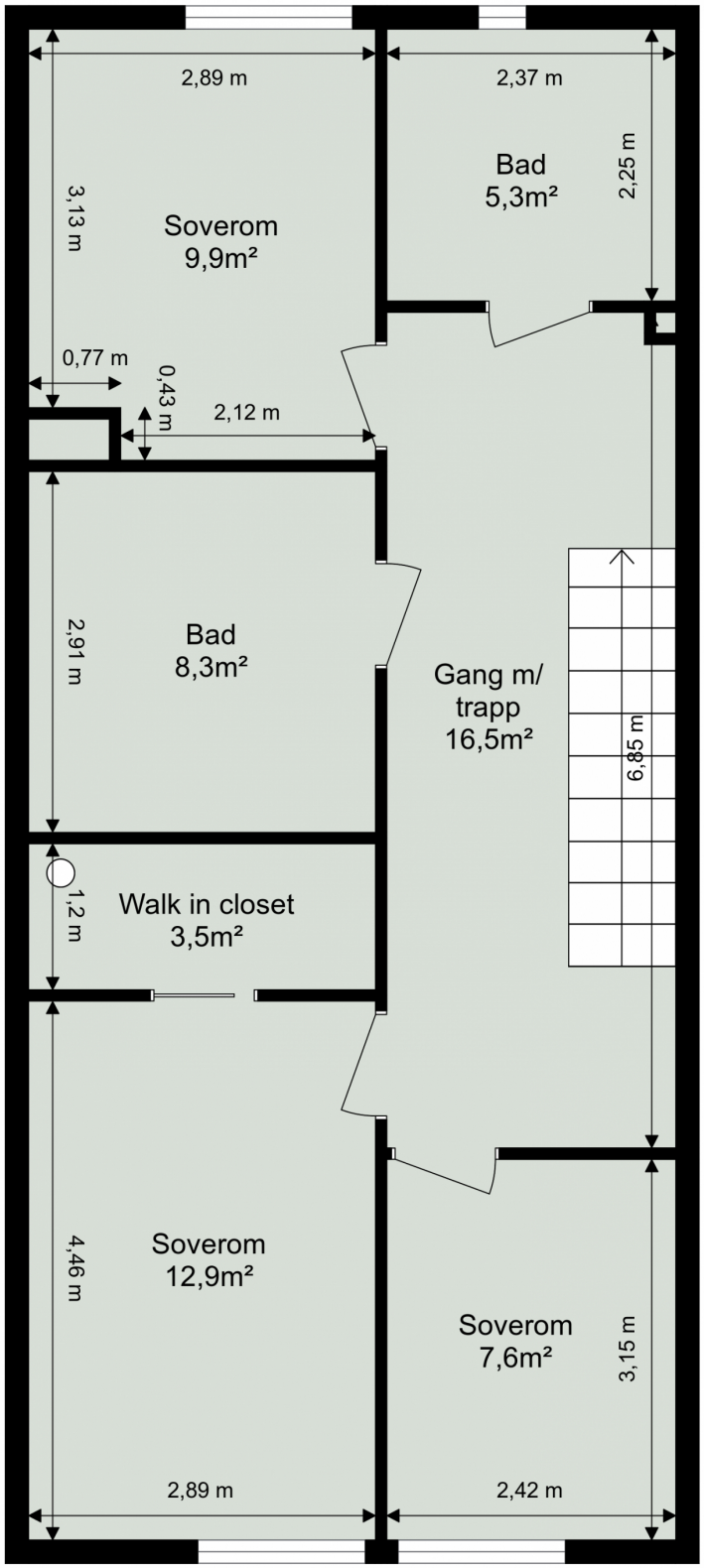
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Rønningstrøa 26

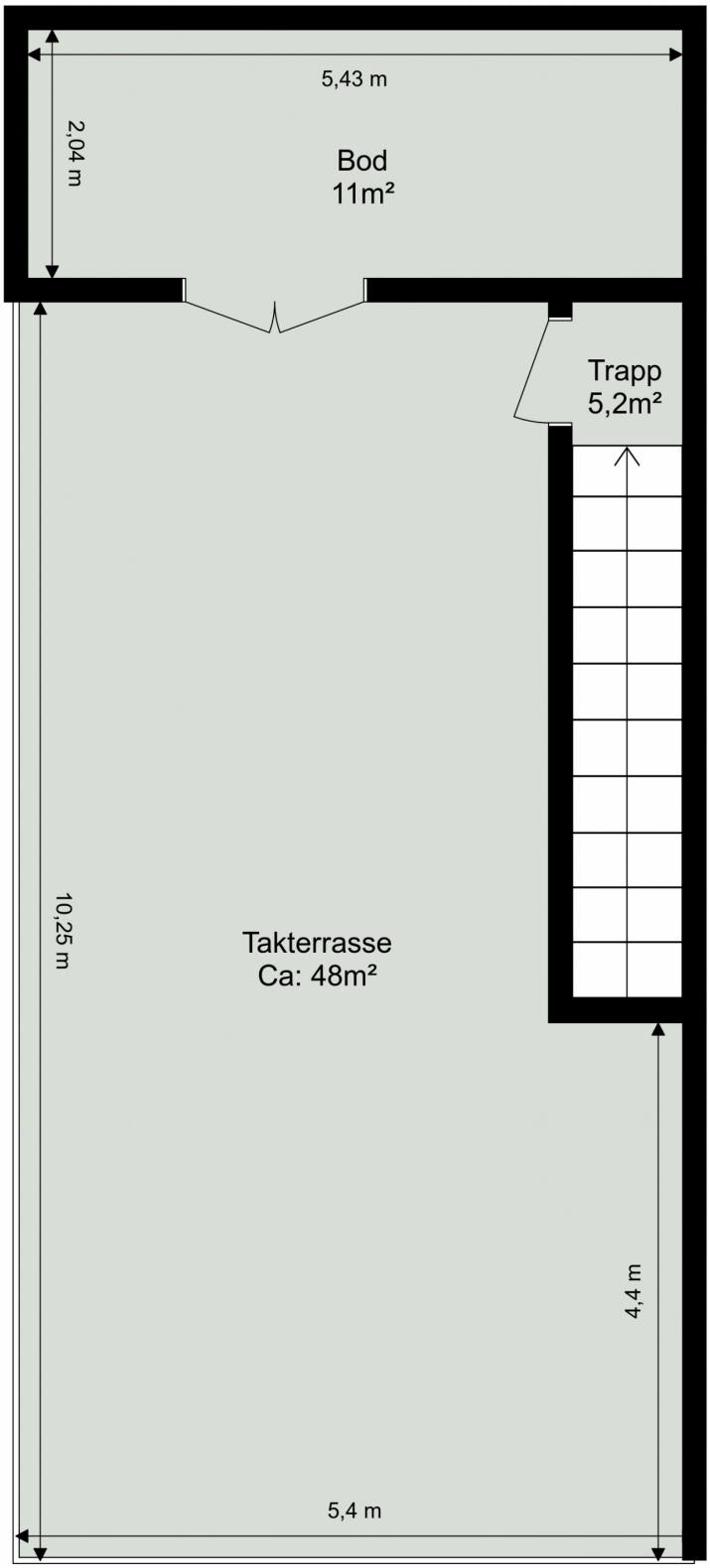
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Rønningstrøa 26

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Rønningstrøa 26

7224 MELHUS

5028/98/0/182/0/0

Rapportdato

22.08.2025

TG 0	22
TG 1	1
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 17.08.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Rønningstrøa 26 , 7224, MELHUS

Matrikkel: 5028/98/0/182/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 110.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Ida Bekken, Jørgen Graabak

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus oppført i 3 etasjer over sokkel/underetasje. Hovedkonstruksjonen over støpt grunnmur i betong er oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere er et trebjelkelag. Taket har pultaksform i øverste del og flat takkonstruksjon på øvrig del. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Sokkel			
BRA-i 13 m^2	**BRA-e** 48 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp og wc.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje, bod og teknisk rom.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Etasje 1			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 15 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Etasje 2			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad, bad/vaskerom, walk in closet og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Etasje 3			
BRA-i 5 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 48 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

Sum areal			
BRA-i 141 m^2	**BRA-e** 59 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 63 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 200 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: Sokkel: P-Rom: 13 m2 / S-Rom: 48 m2 Etasje 1: P-Rom: 55 m2 / S-Rom: 0 m2 Etasje 2: P-Rom: 64 m2 / S-Rom: 4 m2 Etasje 3: P-Rom: 5 m2 / S-Rom: 11 m2

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Piper / ildsteder: Det er etablert isolert pipe i boligen, det er ikke etablert ildsted i boligen. Bygningsdelen er derfor ikke videre vurdert. Ved etablering av ildsted anbefales det kontakt med det lokale feievesenet for kontroll.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
22.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er datert 25-10-2022 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 23.01.2023

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Støpt plate på mark, grunnmur av støpt betong. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Boligen ligger inngravet i skrånet terreng.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp er tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt. Ingen avvik avdekket ved visuell inspeksjon samt stikktakninger med fuktsøker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

5 Rom under terreng

TG 0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Vegger under terreng er av betong, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket i rom under terrenget. Underetasjen framstår på befaringsdagen som tørr og uten tegn til fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Forstøtningsmurer

TG 0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?
Ja

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:
Støpt forstøtningsmur i betong. Ingen avvik bemerket.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør med laminert utførelse
Balkongdører med 3-lags glass
To-fløyet balkongdør
Skyvedørsbalkongdør med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje. Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming. Ingen skader eller avvik avdekket på boligens dører. Fremstår med liten slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

9 Balkong

TG 0

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Balkong fremstår i god stand uten skader eller avvik. Liten slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

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

Type:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående glassrekkverk. Tekkingen kunne ikke kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Vurderingen er tatt med utgangspunkt alder og visuell kontroll av underliggende himlinger. Det er etter visuell kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på svikt eller lekkasje gjennom tekkingen. Forskriftsmessig høyde på rekkverk. Ingen skader eller avvik avdekket på terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Pulttak, Flatt tak

Inspisert fra:
På taket, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket har pultaksform over bod og trapp. Takterrasse har flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved visuell kontroll av underliggende himlinger.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, På selve taket

Taktekking:
Takmembran, Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen fremstår fra byggeår og uten noen avvik. Utvendig tekket med asfaltpapp fra byggeår. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Tekkingen er under 5 år. Ingen mistanke om skader eller avvik. Det er etter visuell kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn til svikt eller lekkasjer.

Levetid:
Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er under 5 år. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

14 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Membran/tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Fordelerskap for tappevannet på vegg inne på walk in closet med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet på badet..

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

15 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av plastsluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Belegget er klemt nede med klemring rundt sluket. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

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

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

16 Piper / ildsteder

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er etablert isolert pipe i boligen, det er ikke etablert ildsted i boligen. Bygningsdelen er derfor ikke videre vurdert. Ved etablering av ildsted anbefales det kontakt med det lokale feievesenet for kontroll.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

17 Trapp

TG 0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

ⓘ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

18 Wc

TG 0

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

19 Kjøkken

TG 0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Aggregat er plassert i garasje/bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2022 og rommer 194 liter. Det er etablert waterguard med føler på gulv som stenger av vanntilførselen ved en eventuell lekkasje på røranlegget.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Stengekran for tappevannet er etablert på teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring via QR-kode i skap.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0

Bilde



Bilde av sikringskap.

22 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, denne er på 6 kg.

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

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

RØNNINGSTRØA 26 - 5028/98/0/182/0/0



REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	001	Løvset Eiendom AS

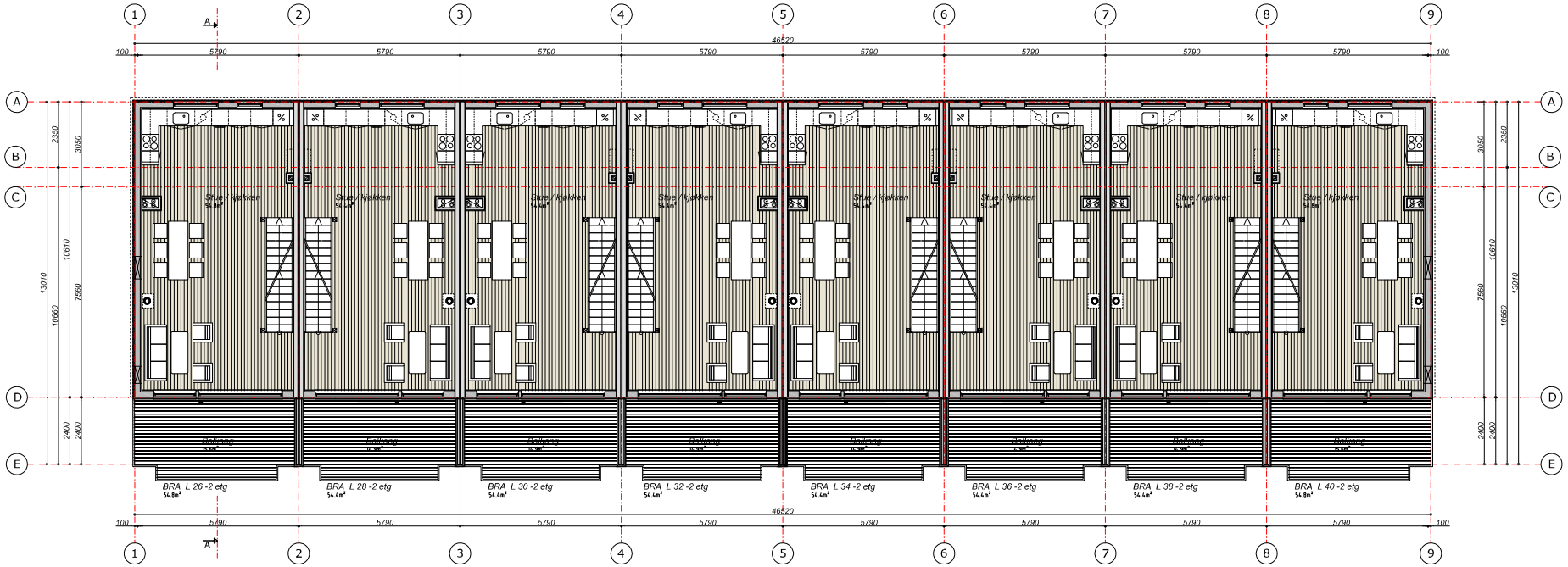
REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

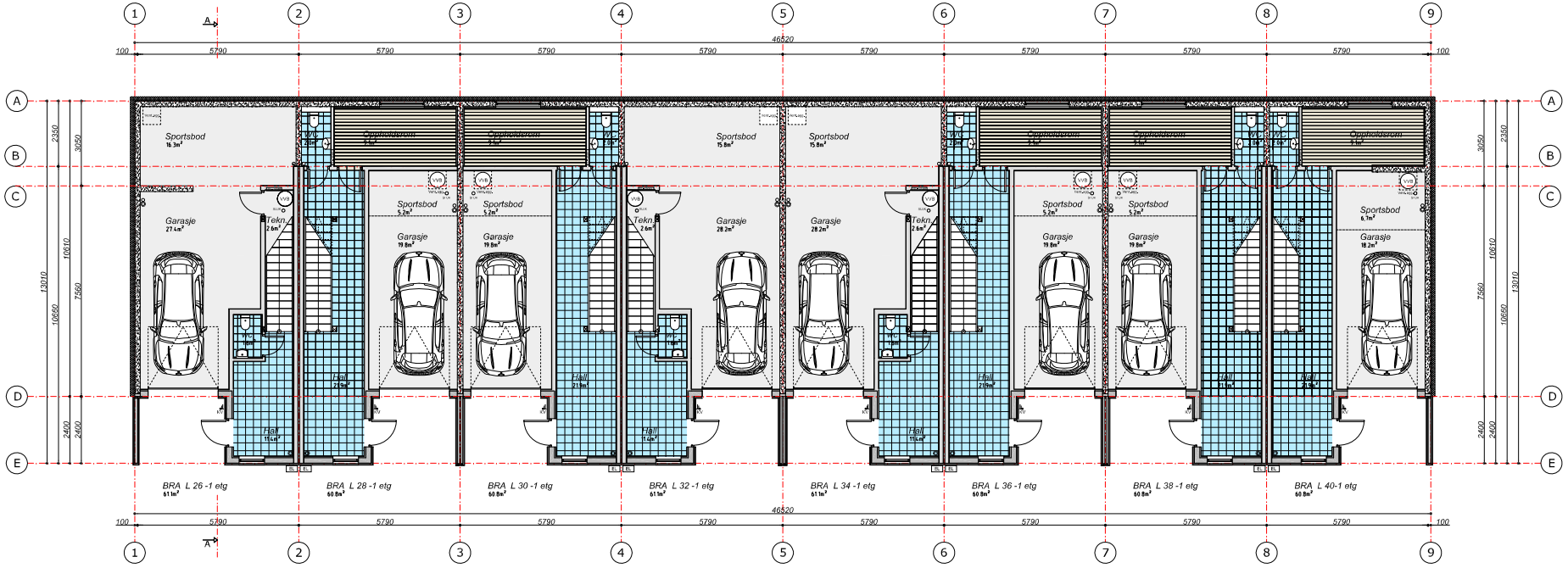
Totalentreprenør: TREBETONG ENTREPRENØR

ARKITEKT: Sos arkitektur & design as

DATO	MÅL	
2022-10-25	1:150	Løvset Panorama -Rekkehus
SIGN.	KONTR.	Løvset Eiendom as
Hlannes		Utomhusplan
UNDERLAG	SAK	AS-BUILT

REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	001	98 / 7	Melhus





REV/INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	100	Løvset Eiendom AS

REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

Totalentreprenør: TREBETONG ENTREPRENØR

ARKITEKT: Rørholtskrinsl. 1366 Oslo, Tlf. 67 11 07 77, www.3dw.no, M: 970 85 557

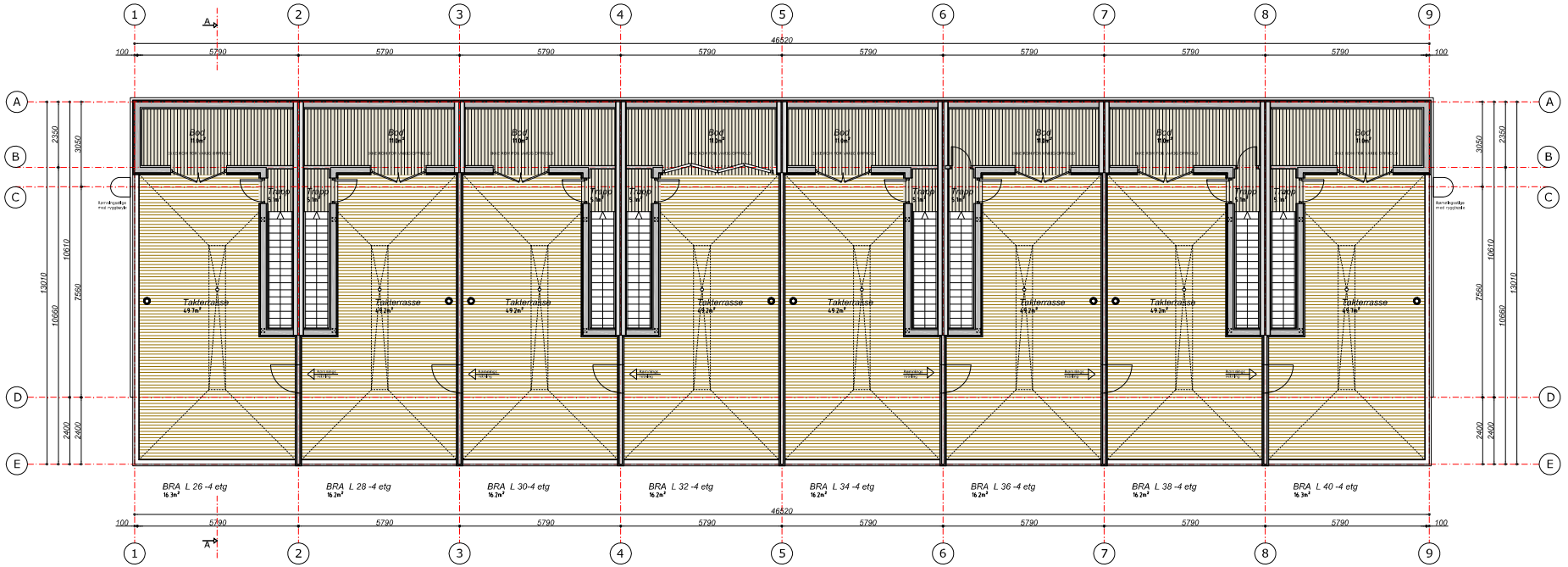
DATO	AL
2022-10-25	1:100

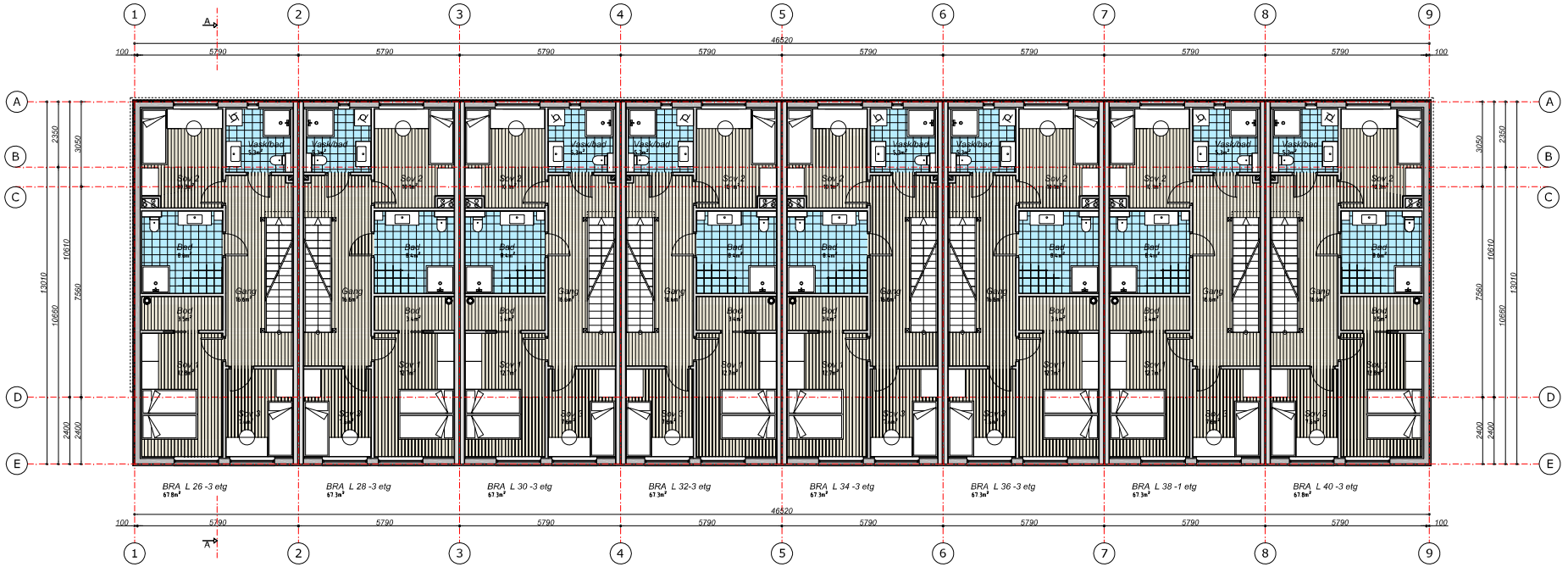
SIGN.	KONTR.
HHannes	

UNDERLAG	SAK

Løvset Panorama -Rekkehus
Løvset Elendom as
Planløsning -8m sokkel og 2 etasje
AS-BUILT

REV/INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	100	98 / 7	Melhus





REV/INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	101	Løvset Eiendom AS

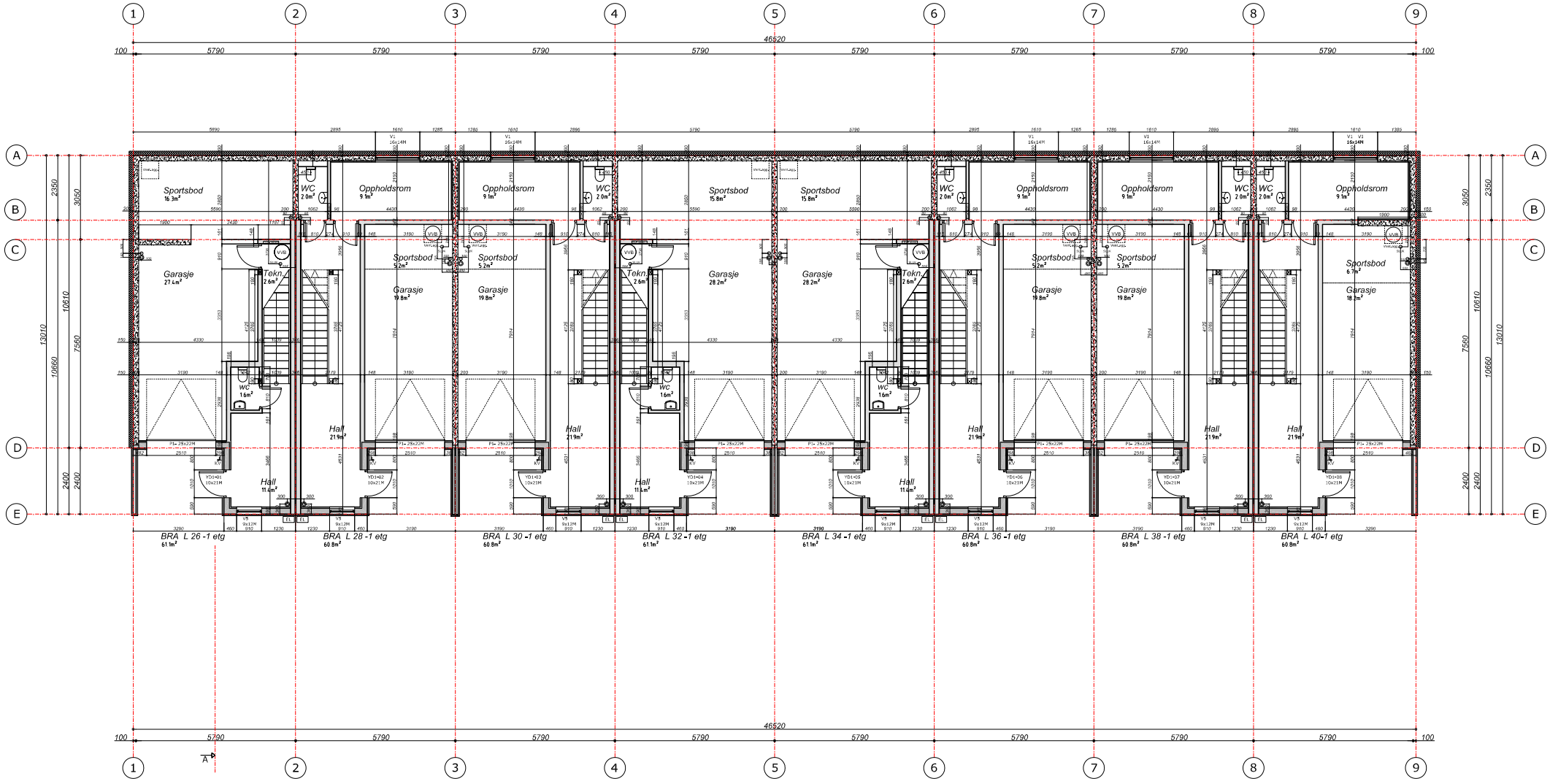
REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

Totalentreprenør: TREBETONG ENTREPRENØR

ARKITEKT: Rørlandsbadet 44, 7200 Orkanger, bda@bda.no, www.bda.no, M: 970 85 557, medlem av arkitektbedriftene

DATO	M.	
2022-10-25	1:100	Løvset Panorama -Rekkehus
SIGN. HHannes	KONTR.	Løvset Elendom as
UNDERLAG	SAK	Planløsning - 3 og 4 etasje
		AS-BUILT

REV/INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	101	98 / 7	Melhus



REVISJON	FAS	TEGNR.	TILTAKSHAVER
	A	111	Løvset Eiendom AS

DATO	2022-10-25
MÅL	1:50
TEGN.	Hilarres
KONTR.	
UNDERLAG	
DAT.	
FAS	A
TEGNR.	111

Løvset Panorama - Rekkehus

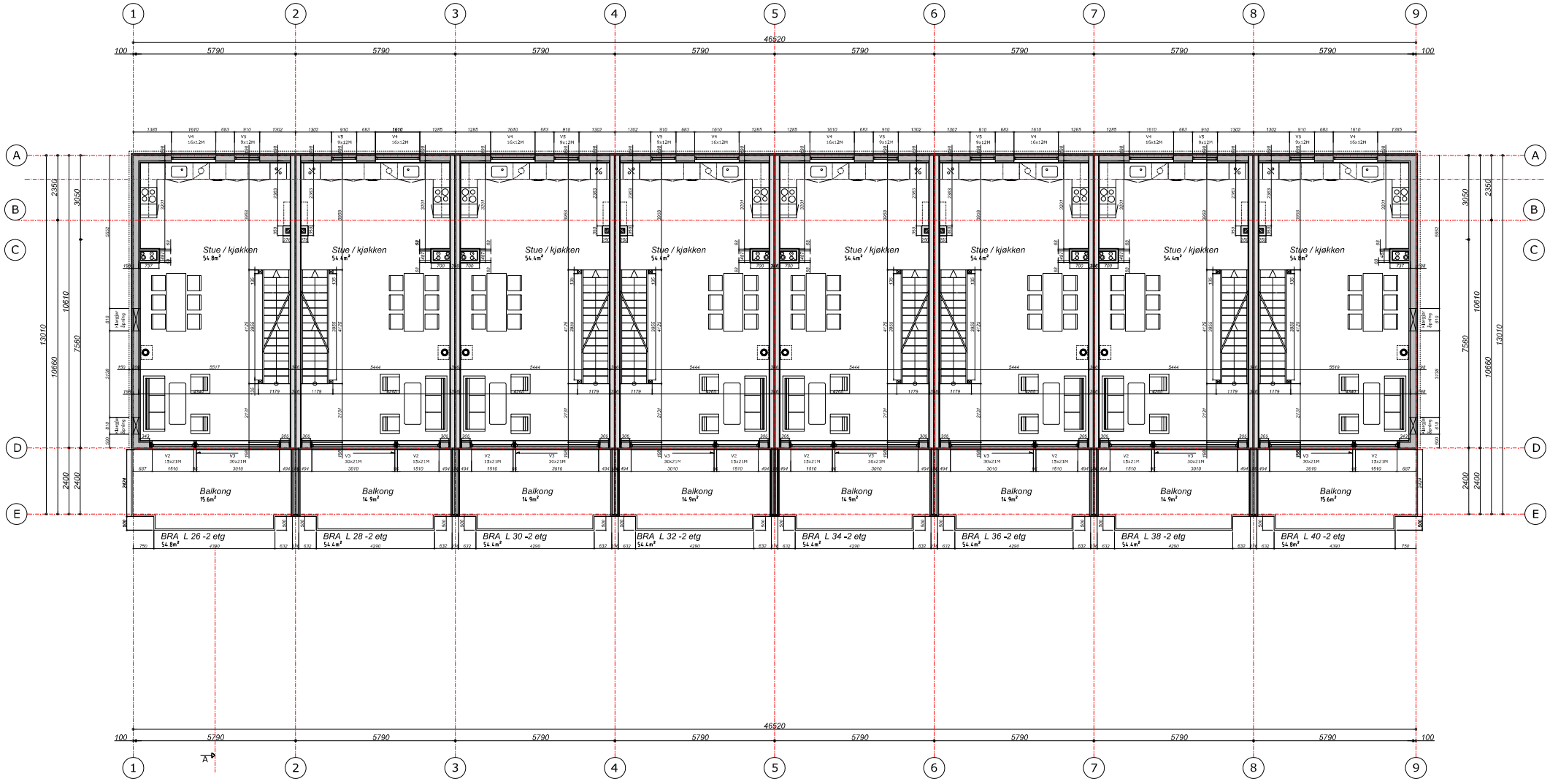
Løvset Eiendom as

Planløsning - 8m - sokkel etasje

AS-BUILT

GNR/BNR 98 / 7

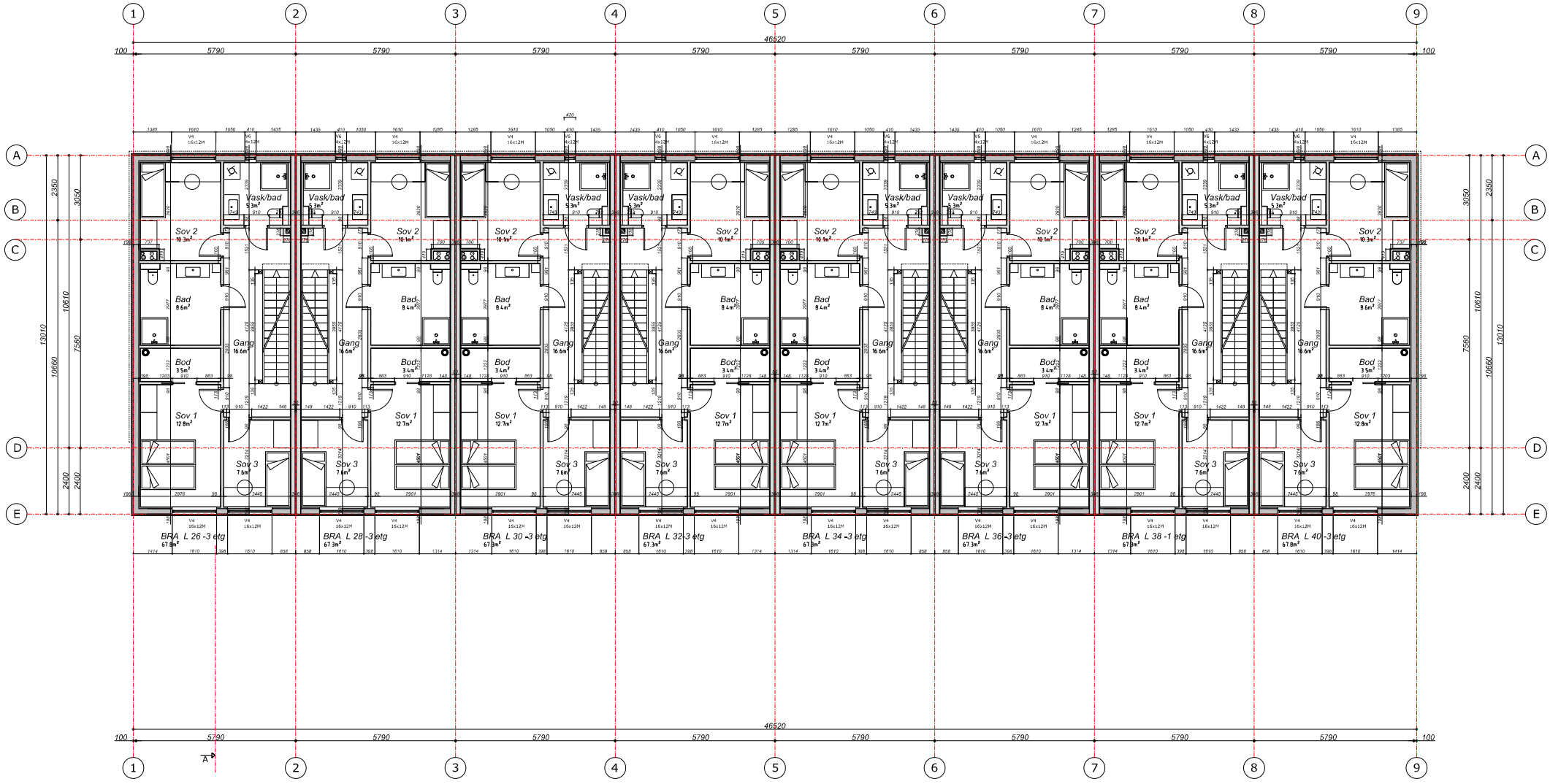
KOMMUNE Malvik



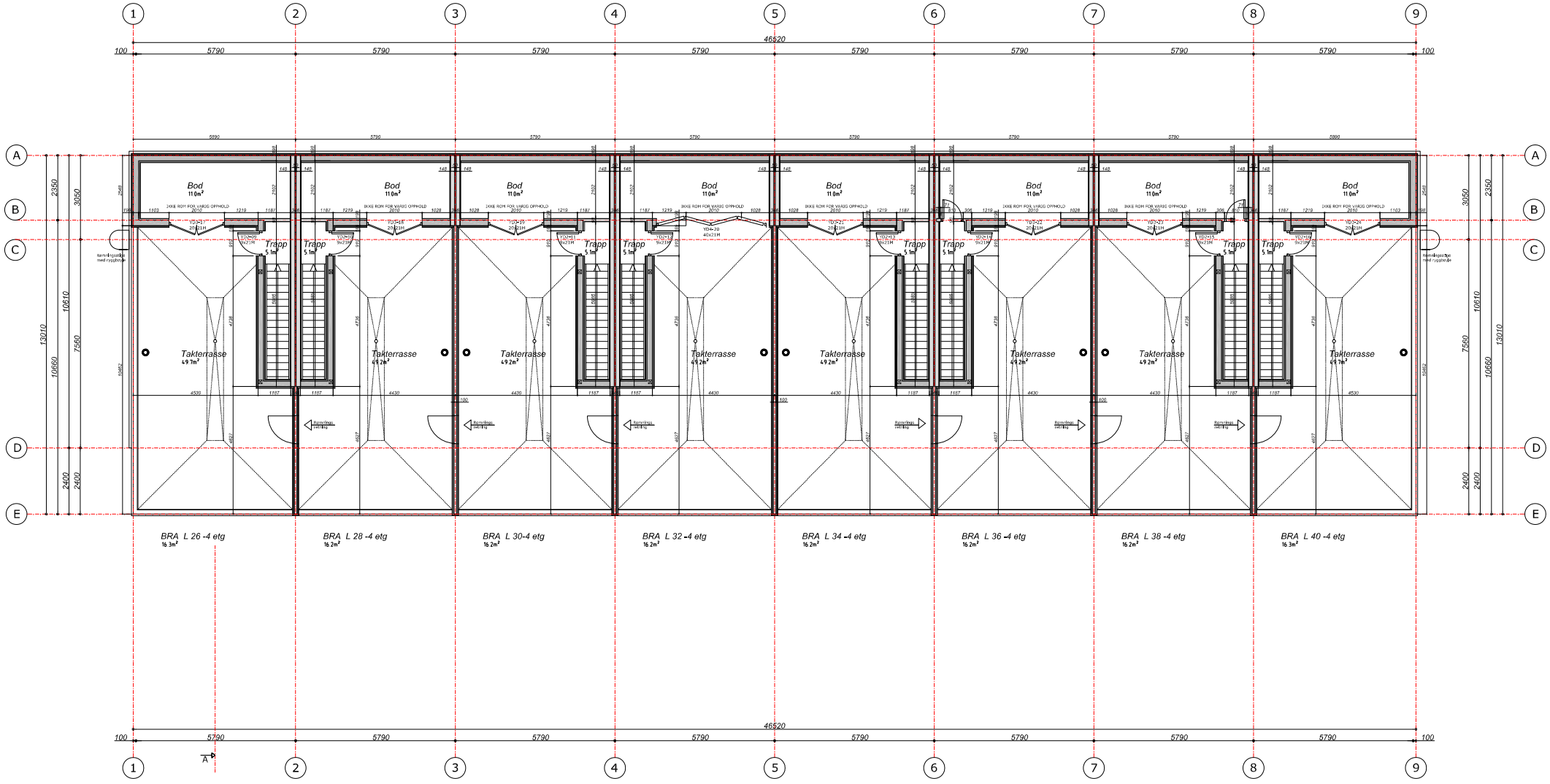
REVISJON	FAS	TEGNR.	TILTAKSHAVER
	A	121	Løvset Eiendom AS
SIGN.	DATO		BESKRIVELSE

TREBETONG ENTREPRENØR

DATO	MÅL	
2022-10-25	1:50	Løvset Panorama - Rekkehus
SIGN.	KONTR.	Løvset Eiendom as
		Planløsning - 2 etasje
GODKJENT	DATO	AS-BUILT
REVISJON	FAS	TEGNR.
	A	121
DATATYP		KONTROLL
		98 / 7
		Malthus

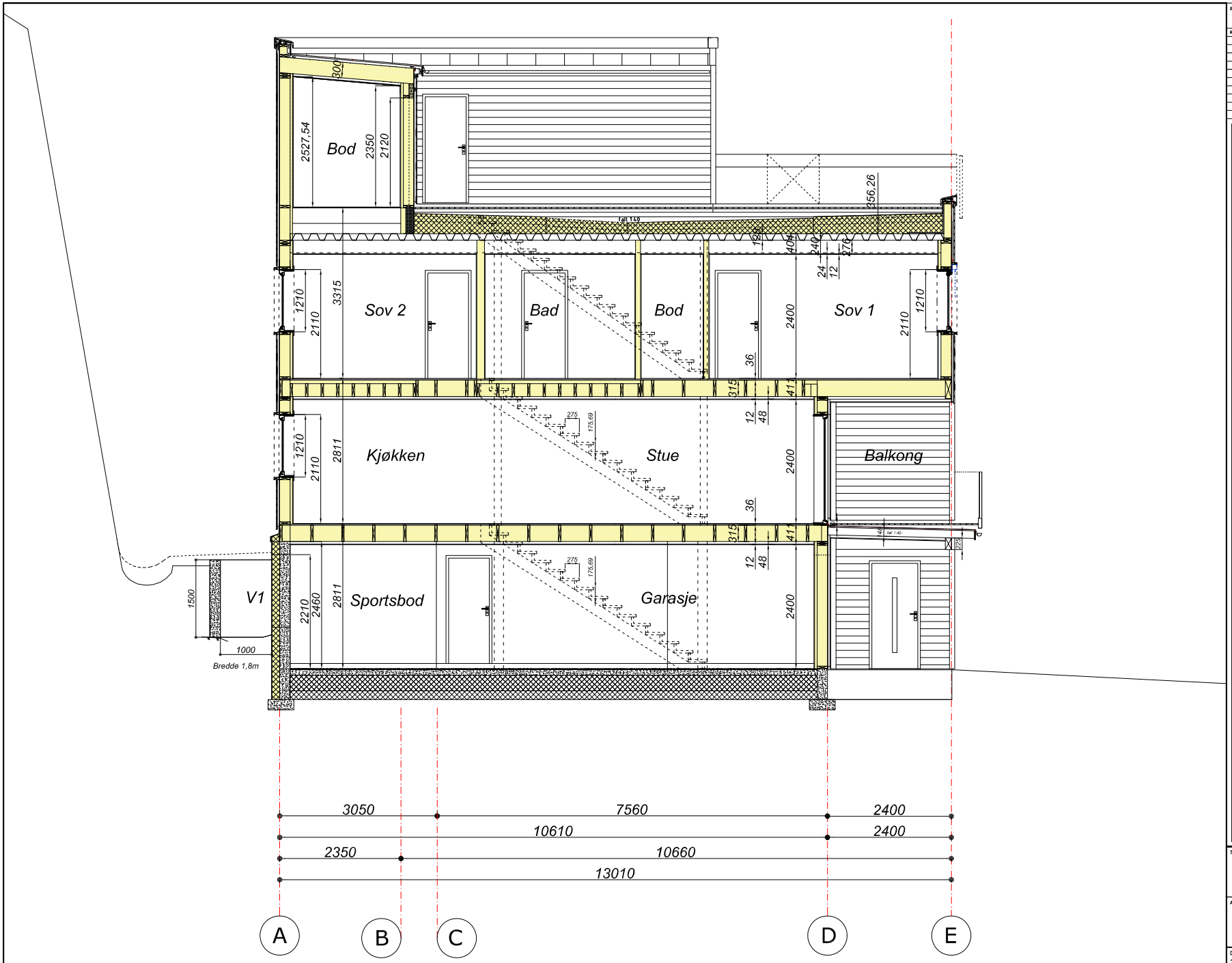


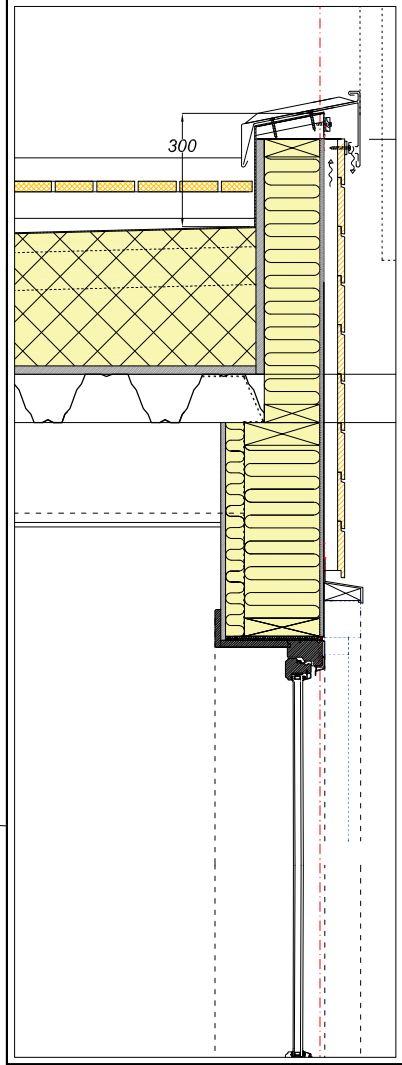
TILTAKSHAVER	Løvsel Eiendom AS		
PROSJEKT	Løvsel Panorama - Rekkehus		
DATO	2022-10-25	M.	1:50
TEGN.	Vidar Hes	KONTR.	Løvsel Eiendom as
UNDERLAG	Planløsning - 3 etasje		
REVISJON	A	FAS	AS-BUILT
TEGNING	131		
KONTROLL	98 77		
KOMMUNE	Molhus		



Tiltakshaver	Løvset Eiendom AS		
Arkitekt			
Dato	2022-10-25	M. 1:50	Løvset Panorama - Rekkehus
Tegn.	Hilarres	Kontr.	Løvset Eiendom as
Godkj.		Dok.	Planløsning - Takterrasse
Revisjon	Type	Tegning nr.	AS-BUILT
A	141	0877	Melhus

TREBETONG ENTREPRENØR





REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	022	Løvset Eiendom AS

REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

Totalentreprenør

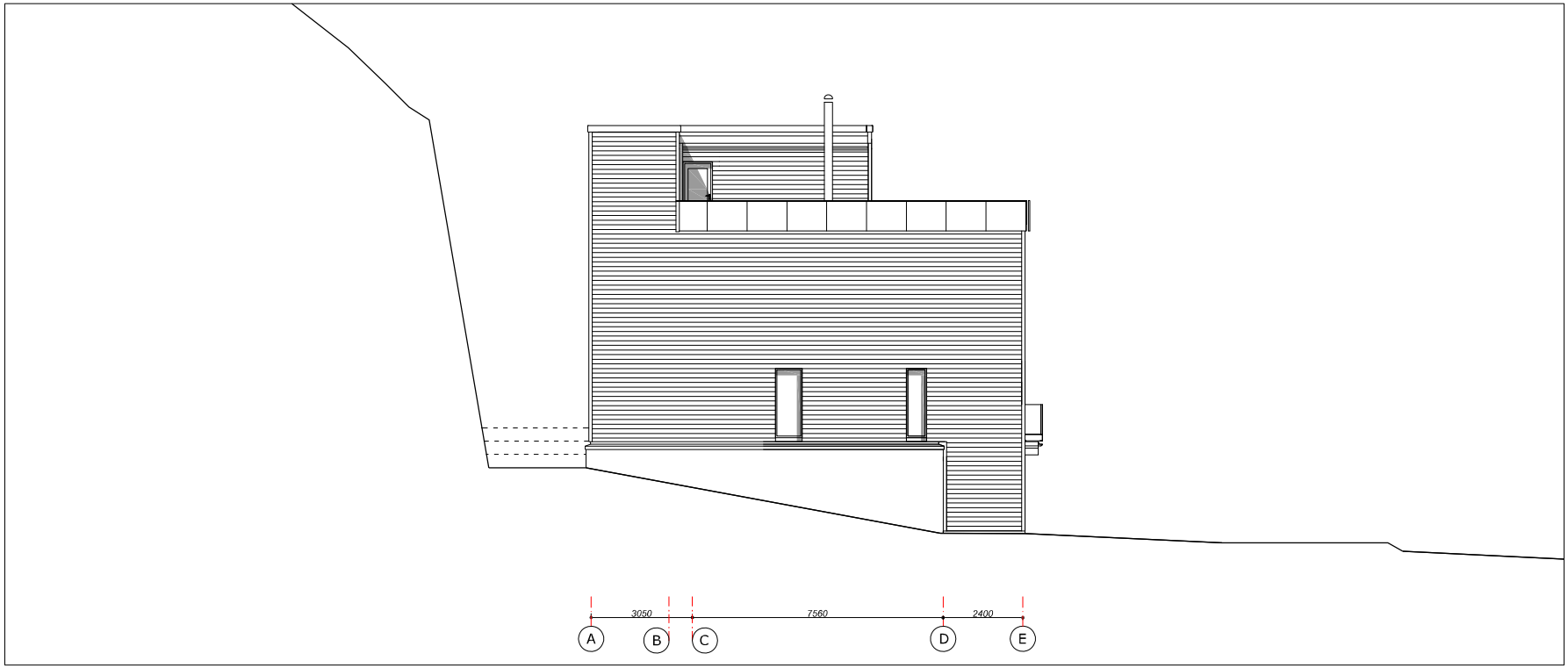
TREBETONG ENTREPRENØR

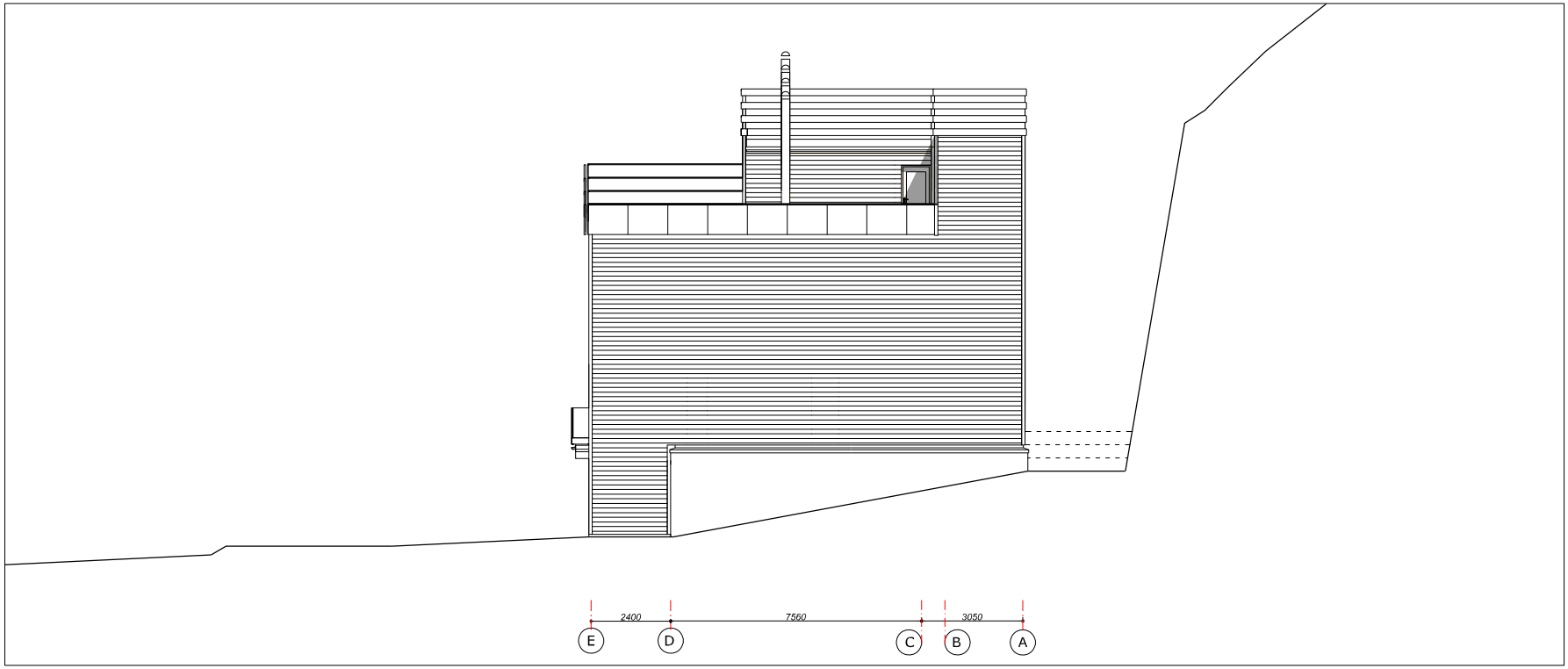
ARKITEKT

3de arkitektur & design as sivilarkitekter
Øvre Hovbakken 44
7300 Orkanger
3de@3de.no
www.3de.no
M 970 35 557
medlem av arkitektbedriftene

DATO	MÅL	
2022-10-25	1:50	Løvset Panorama -Rekkehus
SIGN. HHamnes	KONTR.	Løvset Eiendom as
UNDERLAG	SAK	Snitt A - A
		AS-BUILT

REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	022	98 / 7	Melhus





REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	300	Løvset Eiendom AS

REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

Totalentreprenør

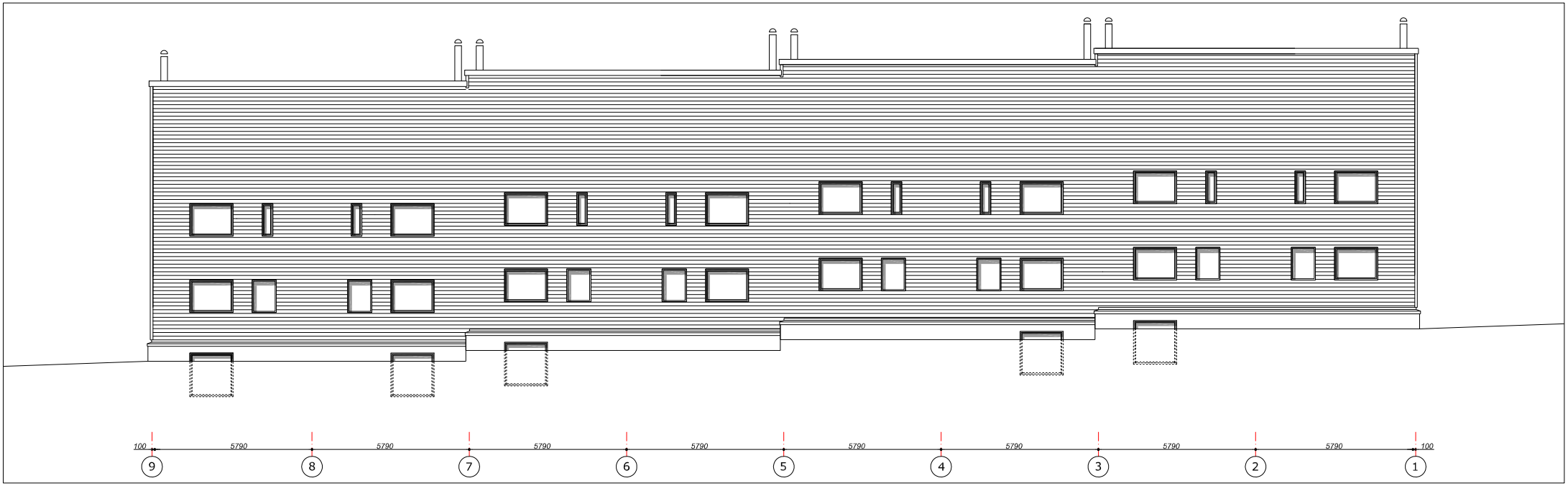
TREBETONG ENTREPRENØR

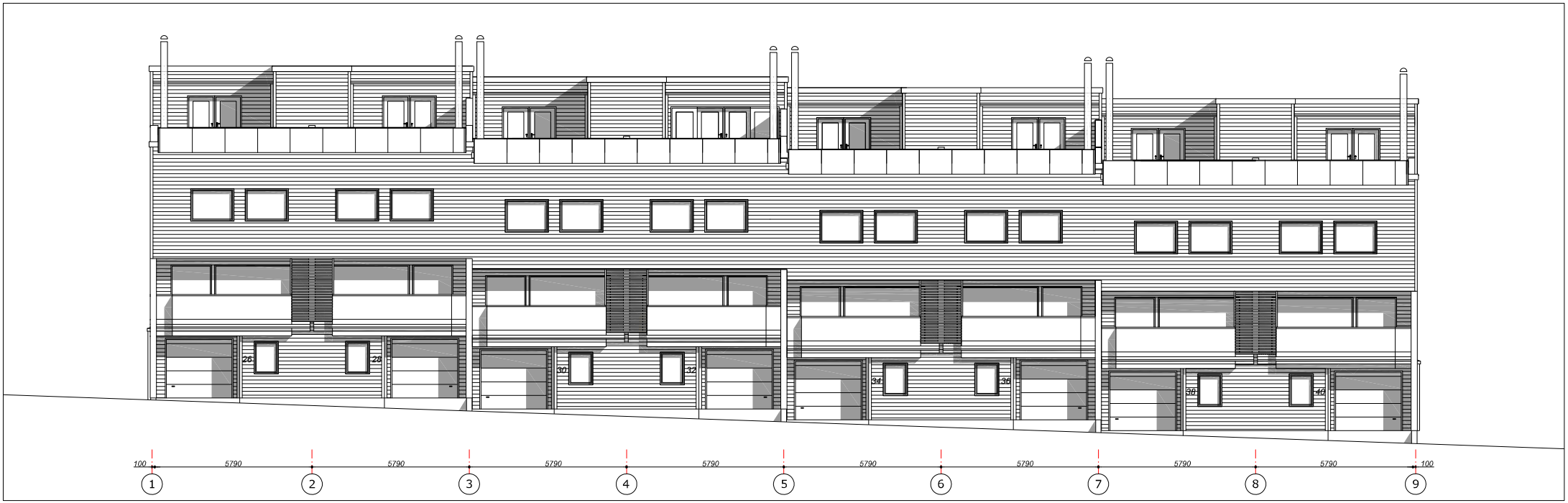
ARKITEKT

3de arkitektur & design as sivilarkitekter
Øvre Hendbakken 44
7300 Orkanger
3de@3de.no
www.3de.no
M 970 35 557
medlem av arkitektbedriftene

DATO	MÅL	
2022-10-25	1:100	*Løvset Panorama -Rekkehus*
SIGN. HHamnes	KONTR.	*Løvset Eiendom as*
UNDERLAG	SAK	*Fasader 8 -manns - sør-vest og nord-øst*
		AS-BUILT

REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	300	98 / 7	Melhus





REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	TILTAKSHAVER
	A	300	Løvset Eiendom AS

REV.NR.	SIGN.	DATO	BESKRIVELSE

Totalentreprenør

TREBETONG ENTREPRENØR

ARKITEKT

3de arkitektur & design as sivilarkitekter
Bøe Verkstadskaia 11
7300 Orkanger
3de@3de.no
www.3de.no
M 970 35 557
medlem av arkitektbedriftene

DATO	MÅL
2022-10-25	1:100
SIGN.	KONTR.
HHamnes	
UNDERLAG	SAK

Løvset Panorama -Rekkehus

Løvset Eiendom as

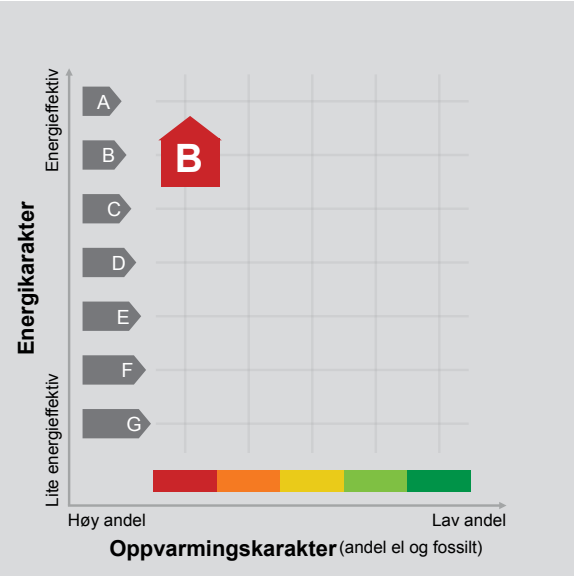
Fasader 8-manns - sør-øst og nord-vest

AS-BUILT

REV.INDEX	FAG	TEGN.NR.	G/B/F.NR.	KOMMUNE
	A	300	98 / 7	Melhus

ENERGIATTEST

Adresse	Rønningstrøa 26
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300653005
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158777
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

MELHUS KOMMUNE

Plan og byggesak
Saksbehandler Natalia Samareva
Telefon 72858169
Dato 23.01.2023
Saksnr. 16/5127-60

3de Arkitektur & Design AS
Håkon Hamnes
Øvre Hovsbakkan 44
7300 ORKANGER

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver
Løvset Eiendom AS

Ansvarlig søker
3de Arkitektur & Design AS

Eiendom/ byggested	: Rønningstrøa 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 og 48, delfeltet B1
Gnr/ bnr	: 98/174, 98/176 – 98/193
Deres søknad mottatt	: 20.01.23
Arbeidets art	: § 20-1. Nybygg
Byggets art	: Rekkehus
Behandling/ vedtak	: Bygningsmyndigheten
Vedtak dato	: 07.11.17; 17.02.21 Utvalgssaksnr: 402/17; 47/21

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

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

Saksvurderingen ligger vedlagt.

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder

Natalia Samareva
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi: Løvset Eiendom AS

Vedlegg: tegninger «as built»

- 6-mannsbolig - Rønningstrøa 14, 16, 18, 20, 22, 24
- 8-mannsbolig - Rønningstrøa 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
- 4-mannsbolig - Rønningstrøa 42, 44, 46 og 48

VEDTAK

Søknad om ferdigattest for 18 boliger i rekke med tilhørende utomhus i Rønningstrøa 14, g/bnr 98/176; Rønningstrøa 16, g/bnr 98/177; g/bnr 98/176; Rønningstrøa 18, g/bnr 98/178; Rønningstrøa 20, g/bnr 98/179; Rønningstrøa 22, g/bnr 98/180; Rønningstrøa 24, g/bnr 98/181; Rønningstrøa 26, g/bnr 98/182; Rønningstrøa 28, g/bnr 98/183; Rønningstrøa 30, g/bnr 98/184; Rønningstrøa 32, g/bnr 98/185; Rønningstrøa 34, g/bnr 98/186; Rønningstrøa 36, g/bnr 98/187; Rønningstrøa 38, g/bnr 98/188; Rønningstrøa 40, g/bnr 98/189; Rønningstrøa 42, g/bnr 98/190; Rønningstrøa 44, g/bnr 98/191; Rønningstrøa 46, g/bnr 98/192, og Rønningstrøa 48, g/bnr 98/193, samt fellesareal på g/bnr 98/174, er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10.

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for 18 boliger i rekke med tilhørende utomhus i delfeltet B1.

Boligene er fradelt og har fått egne g/bnr 98/176 – 98/193. Fellesareal blir igjen på g/bnr 98/174.

Sikkerhetsnivå:

Søker har opplyst at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Gjenstående arbeid: asfaltering
Asfaltering blir ferdigstilt innen ultimo juni 2023.

Oppdatert dokumentasjon:

Tegninger «as bulit» er framlagt. Det er ikke foretatt endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.

Sluttrapport for avfall:

Sluttrapport er framlagt. Sorteringsgrad er oppgitt til 87 %.

FDV-dokumentasjon:

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold er levert til eieren av byggverket.

Ansvar for gjennomføring av tiltaket:

Gjennomføringsplan versjon 12 datert 18.01.23 er lagt til grunn for behandlingen.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett for funksjoner, tiltaksklasser og fagområder som angitt (*= sentral godkjenning er gitt):

3DE Arkitektur & Design AS

SØK kl.2	søknad
PRO kl.2	prosjektering; arkitektur

Trebetong Entreprenør AS

UTF kl.2*	utførelse; tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner

Energima Trondheim AS

PRO kl.1*	ventilasjon og klimainstallasjoner
UTF kl.1*	ventilasjon og klimainstallasjoner

Gauldal Betong AS

UTF kl.1*	plassstøpte betongkonstruksjoner

HM OPPMÅLING AS

UTF kl.1*	innmåling og utstikking tiltak

LØHRE VVS

PRO kl.1*	sanitærinstallasjoner innv.
UTF kl.1*	sanitærinstallasjoner innv.

Morken Maskin AS

PRO kl.1*	veg-, utearealer og landskapsutforming
	vannforsyning og avløpsanlegg
UTF kl.1*	vei og grunnarbeider
	VA-anlegg utvendig

3de Arkitektur & Design AS

PRO kl.1	bygningsfysikk
PRO kl.1	oppmålingsteknisk prosjektering

Brannrådgiverne AS

PRO kl.1*	prosjektering av brannkonsept

Harboe& Leganger AS

PRO kl.1 *	konstruksjonssikkerhet

Kvalitetstak AS

UTF kl.1*	utførelse av taktekningsarbeider

TOGIN AS

OUK kl.1*	uavhengig kontroll lufttetthet og våtrom

<u>Byggetrinn 1 (</u>6- mannsbolig - Rønningstrøa 14, 16, 18, 20, 22, 24)

Norconsult AS

SØK kl.1 *	ansvarlig søker
PRO kl.2 *	arkitektur, unntatt detaljprosjektering
PRO kl.2 *	utearealer og landskapsutforming
PRO kl.1 *	brannkonsept

Trio - bygg AS

PRO kl.1 *	arkitektur, detaljprosjektering
UTF kl.1 *	tømrerarbeid
	ventilasjonsanlegg

Jernbetong AS

PRO kl.2	VA- anlegg
PRO kl.1	oppmåling
UTF kl.2 *	innmåling og utstikking
UTF kl.2 *	veg - og grunnarbeid
UTFk l .1*	VA- anlegg

Horgmo Rørkompani AS

PRO kl.1 *	innvendig VA
UTF kl.1 *	innvendig VA

Flexit AS

PRO kl.1*	ventilasjonsanlegg omfatter ikke forsert luftmengde i kjøkken

Harboe& Leganger AS

PRO kl.1 *	plasstøpte betongkonstruksjoner
	konstruksjonssikkerhet

Gauldal Betong AS
UTF kl.1* plasstøpte betongkonstruksjoner

Togin AS
OUK kl.1 kontroll; våtrom og lufttetthet

Konklusjon:

Rekkefølgekravene knyttet til ferdigstillelse av boligene, er oppfylt ved ferdig opparbeidet infrastruktur som betjener boligfeltet, samt utbyggingsavtale. Ferdigattest for opparbeidelse av infrastruktur er utstedt 04.10.22.

Ut ifra opplysningene i søknaden er tiltaket ferdigstilt. Asfaltering blir ferdigstilt innen ultimo juni 2023.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæringer om ferdigstillelse foreligger. Vilkårene til å utstede ferdigattest er tilstede.

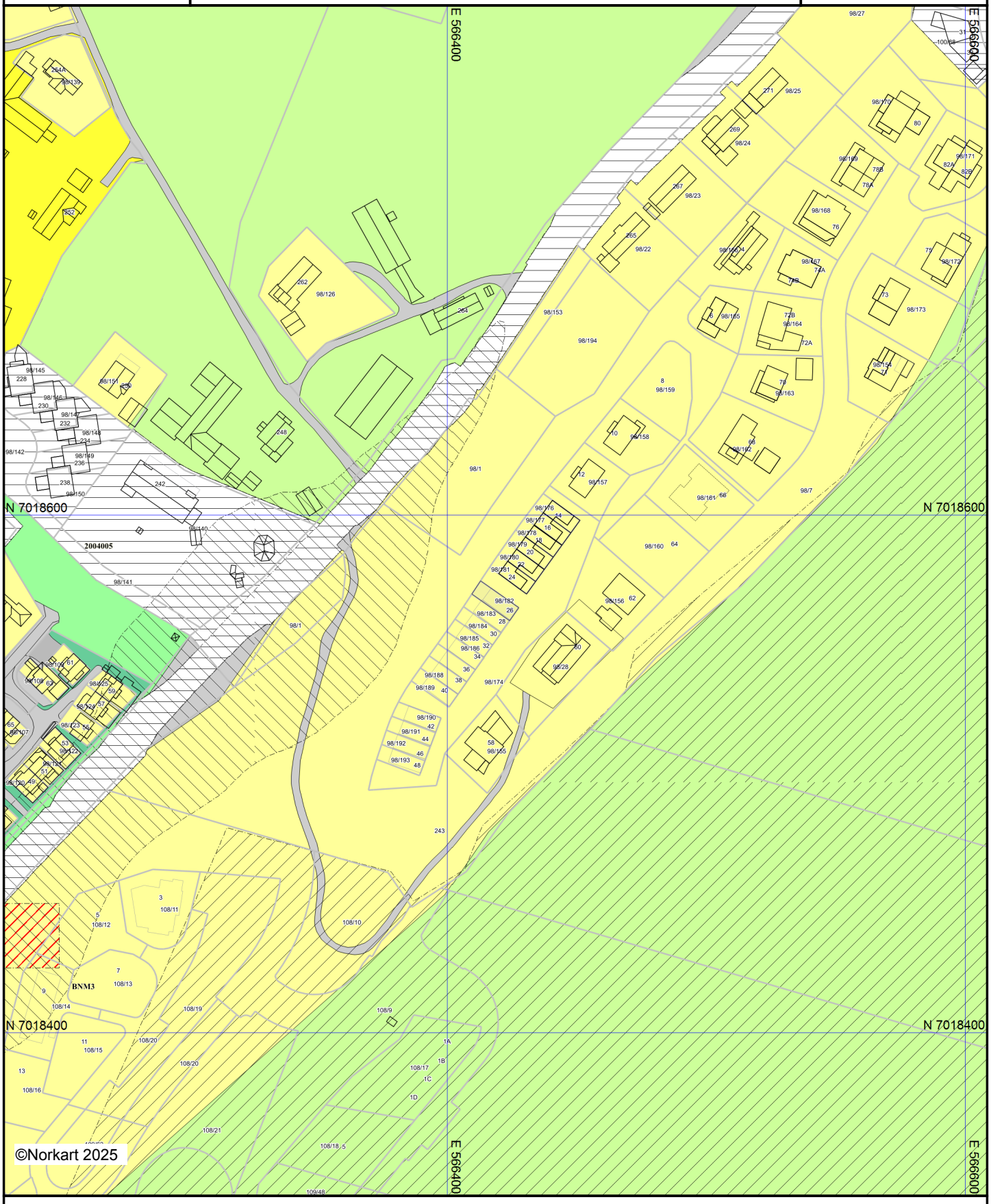
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/182
Adresse: Rønningstrøa 26
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Detaljeringgrense
Videreføring av reguleringsplan
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Uteoppholdsareal - nåværende
Veg - nåværende
Parkeringsplasser - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Grense for arealformål
Kommune(del)plan - påskrift

MELHUS kommune

Vedtatt dato:31.05.16
Revidert dato: 10.12.19

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

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 2015001

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

§ 12-5, nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting

§12-5, nr. 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 12-5, nr. 3 GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Turveg

§ 12-5, nr. 5 LNFR OMRÅDER
- Friluftsformål

§ 12-6 HENSYNSSONER
- Sikringssone - frisikt
- Støysone – gul sone

1. Planens hensikt

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

Planen erstatter helt/delvis reguleringsplan for:

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

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

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

2.2 Universell utforming

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

2.3 Grad av utnytting

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

2.4 Støy

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

2.5 Kulturvern/kulturminner

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

2.6 Grunnforhold

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

2.7 Parkering

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

2.8 Registrering av elder bygning (SEFRAK)

Før riving av eldre våningshus innenfor byggeområde KB, skal bygget dokumenteres med rapport + bilder av alle fasader og innvendige detaljer. Fylkeskommunen skal uttale seg før riving kan gjennomføres.

2.9 Anleggsgjennomføring

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

2.10 Deponi

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1- BF4

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

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1

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

3.1.3 Kombinert bebyggelse, boliger/tjenesteyting

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

3.1.4 Takform og høyde

3.1.4.1 Takform

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

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

3.1.4.2 Høyde

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

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

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

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

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

3.1.5 Lekeplass

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

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

3.2.1 Veg merket VEG1, VEG2 og VEG3

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

3.2.2 Fortau merket som f_F

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

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

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

3.3.2 Turveg, merket som TV1 og TV2

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

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone

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

4.2 Støysone

Gjelder gul sone iht. veileder T-1442.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen

6.1 Planer for teknisk infrastruktur

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

6.2 Opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg

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

6.3 Opparbeidelse av lekeplass

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

6.4 Opparbeidelse av turveger

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

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

6.5 Ferdigstillelse av tiltak innenfor G7

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

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

6.6 Riving av eksisterende bebyggelse innenfor område KB

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

6.7 Drikkevannstilførsel

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

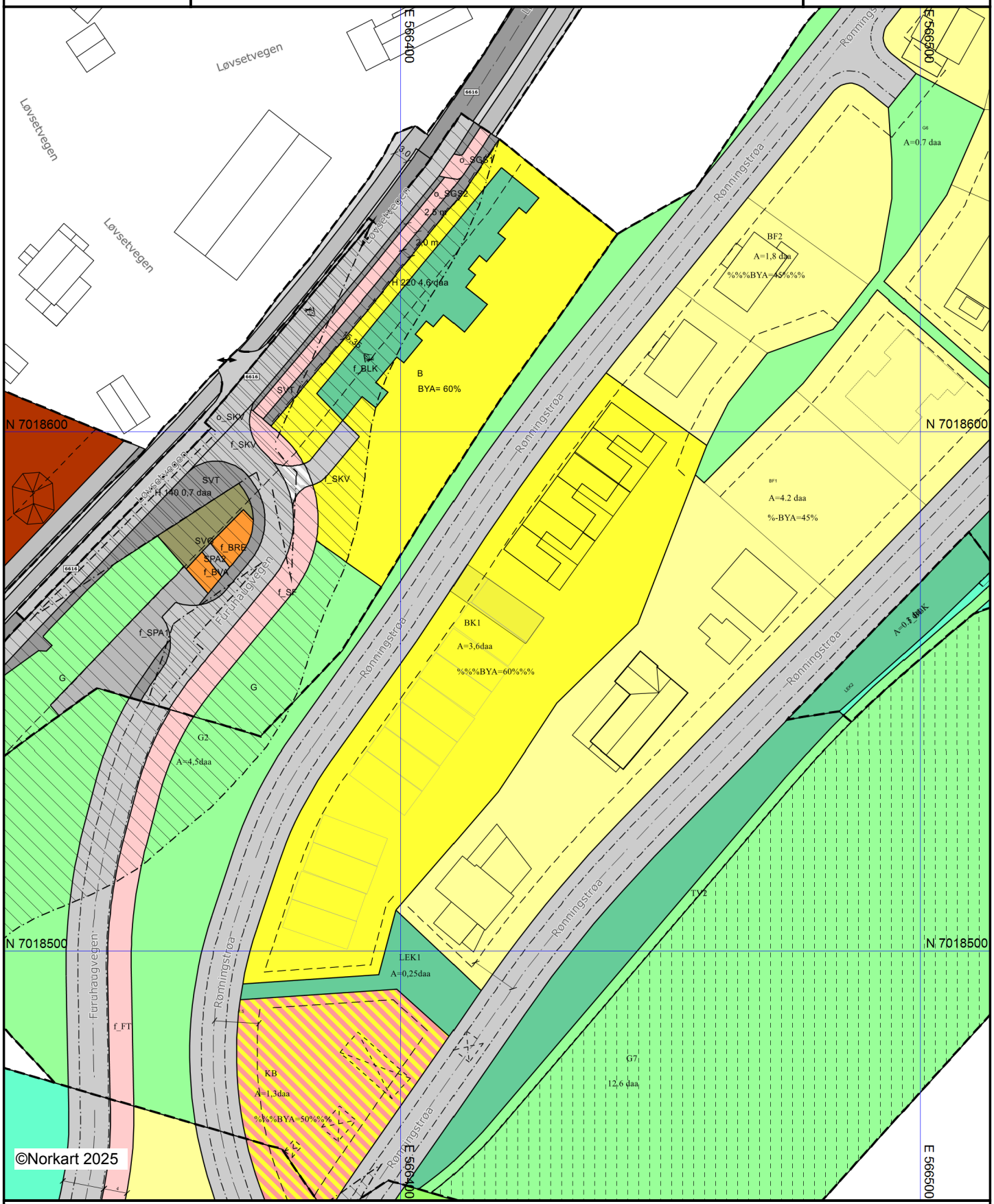
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/182
Adresse: Rønningstrøa 26
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rønningstrøa Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Andre tillegg	1	147 376	87 000	0	154 000
Andre driftsinntekter	2	30 000	52 500	0	0
Sum driftsinntekter		**177 376**	**139 500**	**0**	**154 000**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-14 125	-12 789	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	0	-60 750	0	0
Vaktmestertjenester		-75 112	0	0	0
Løpende vedlikehold	4	-7 590	-90 216	0	0
Andre driftsutgifter	5	-1 121	-860	0	0
Tap på fordringer	7	-9 792	0	0	0
Sum driftskostnader		**-107 740**	**-164 616**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**69 636**	**-25 116**	**0**	**154 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 985	986	0	0
Netto finansposter		**2 985**	**986**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**72 621**	**-24 130**	**0**	**154 000**
Ordinært resultat etter skatt		72 621	-24 130	0	154 000
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**72 621**	**-24 130**	**0**	**154 000**
Disponering av totalresultat:		72 621	-24 130	0	154 000
Overført til annen egenkapital		72 621	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-24 130	0	0

Rønningstrøa Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 000	9 792
Mellomregning Klare Finans	7	2 000	2 000
Opptjente renter	7	2 917	451
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	93 492	53 128
Sum omløpsmidler		**100 409**	**65 371**
SUM EIENDELER		**100 409**	**65 371**

Rønningstrøa Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	94 295	21 674
Sum egenkapital		**94 295**	**21 674**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114	41 698
Forskudd kunder		6 000	2 000
Sum kortsiktig gjeld		**6 114**	**43 698**
Sum gjeld		**6 114**	**43 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 409**	**65 371**

Sted:_____, dato:_____

Henrik Forseth Leder	Anita Vikeland Styremedlem	Brage Arntzen Styremedlem
Aune Sondre Styremedlem	Olav Opland Styremedlem	

Vedtekter

for

Rønningstrøa Velforening

Vedtatt på stiftelsesmøte den 31.01.2020

§ 1 Navn

1.1
Foreningens navn er Rønningstrøa Velforening

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2
Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3
Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1
Velforeningens område er definert jfr. Vedlagte kart – kartet følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Inntil hele feltet er ferdigstilt innehar utbygger, Sarai Eiendom AS grunnbokshjemmelen til velforeningens område, jfr **vedlegg 1**.

§ 4 Juridisk person

4.1
Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ Pliktig medlemskap

5.1
Samtlige, til enhver tid eiere av eiendommer gnr. 98 bnr. 28, 154, 155,159 157, 158, 159, 160, 161,162,163,164,165,166,167, 168,169,170,171,172,173 og 174 og seksjonseiere innenfor området i henhold til **vedlegg 1** er pliktige medlemmer av velforeningen.

De bnr og seksjoner som tilkommer velforeingene etter stiftingen skal tilføres vedtektene uten at dette betraktes som vedtektsendring.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2
Det skal på alle eiendommer og seksjoner innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1
Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1. Eiendommer med utleie betaler 1 ½ kontingent og de eiendommer med 2 seksjoner betaler dobbel kontingent.

Kontingenten betales fra igangsetting av bygging eller overtakelsesdato for boligen ved salg/kjøp.

6.2
Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold lekeplasser
- Evt. Eiendomsskatt
- Strøm - gatelys
- Brøyting, strøing og gressklipping
- Kostnader til forretningsførsel
- Styrehonorar

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1
Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til. Styret kan fastsette regler for bruk av sameiets fellesarealer.

§ 8 Årsmøte

8.1
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

8.3
De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående år
- Det skal bevilges ramme på styrehonorar i henhold til budsjett.
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7
Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8
Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1
Velforeningen skal ha et styre bestående av en styreleder og fire styremedlemmer, samt et varamedlem.

Kun eiere av eiendommer/seksjoner som selv bor i boligen kan sitte i styret i velforeningen.

Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartsfasen, jfr § 13.

10.2
Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
  - Det tilligger styret å gjøre investeringer til lekeplasser og fellesarealer innenfor velforeningens budsjett.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

10.8
Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eiendommer/seksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt gi beskjed til styret/forretningsfører om eierskifte.

§ 12 Oppløsning

12.1
Rønningstrøa Velforening kan ikke oppløses.

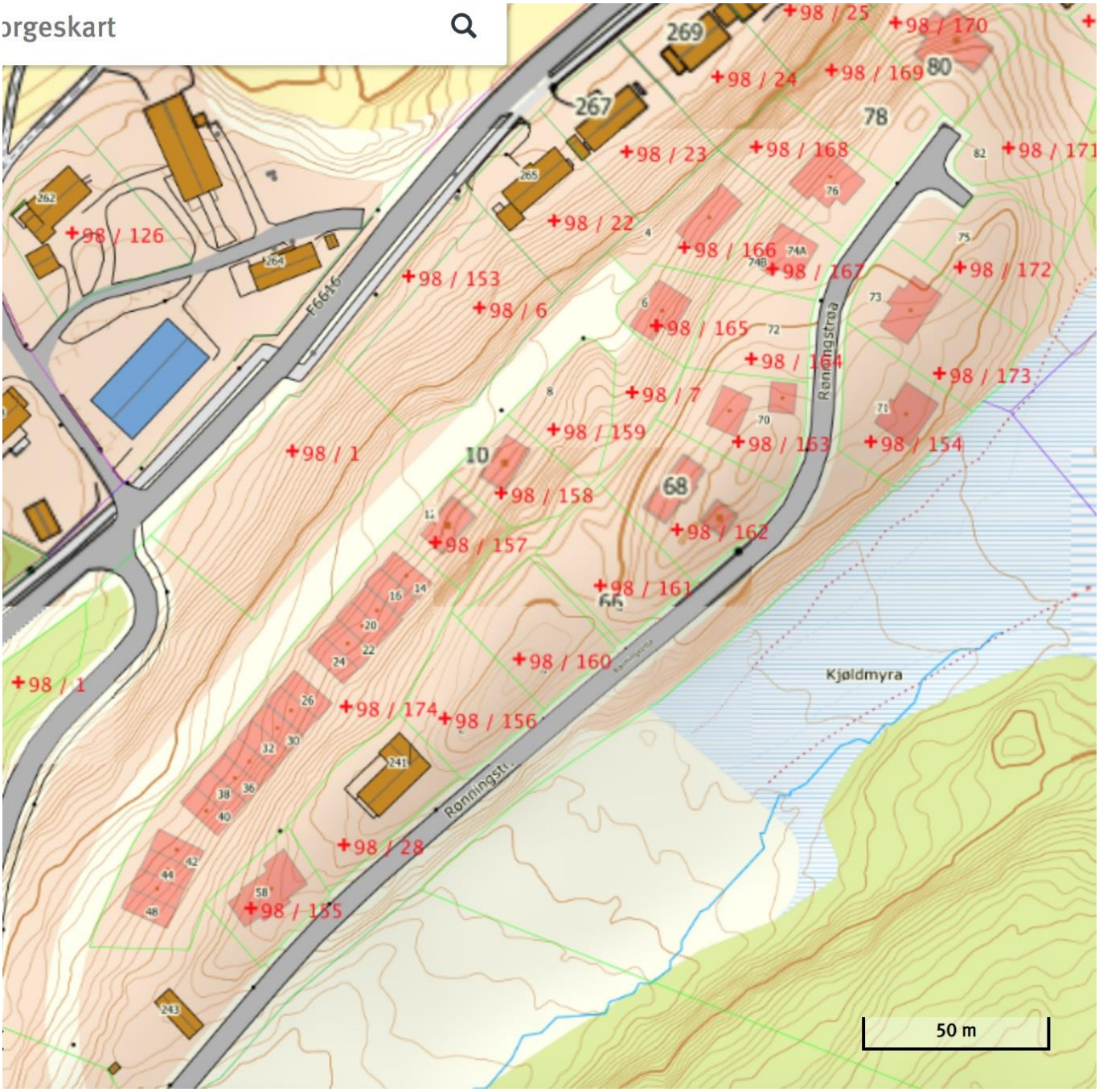
§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

2 Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

3 Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.


orgeskart
269
267
265
262
264
78
80
82
76
74A
74B
75
73
72
71
70
68
66
10
8
6
4
12
16
14
20
22
24
26
30
32
36
38
40
42
44
48
58
241
243
F6616
Ronningstrøa
Ronningsth.
Kjøldmyra
50 m
+98 / 25
+98 / 170
+98 / 24
+98 / 169
+98 / 23
+98 / 168
+98 / 171
+98 / 126
+98 / 22
+98 / 166
+98 / 167
+98 / 172
+98 / 153
+98 / 6
+98 / 165
+98 / 164
+98 / 173
+98 / 7
+98 / 159
+98 / 163
+98 / 154
+98 / 1
+98 / 158
+98 / 162
+98 / 157
+98 / 161
+98 / 160
+98 / 1
+98 / 174
+98 / 156
+98 / 28
+98 / 155

Rønningstrøa 26

Nabolaget Løvset - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Uglevegen Linje 82, 5004	9 min 0.8 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 21.9 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	22 min 2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	10 min 5.5 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	12 min 8.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	7 min 4 km
Øya videregående skole 160 elever	12 min 9 km

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

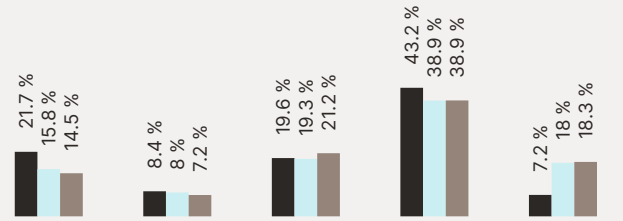
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.6 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 4 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-... 49 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

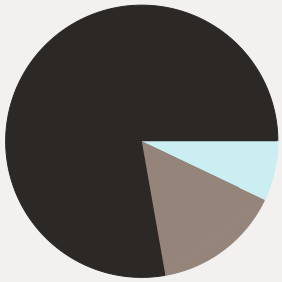
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Løvsethaugen nærmiljøanlegg Ballspill	11 min 0.9 km
Høyeggen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.1 km
Impuls Treningssenter Melhus	4 min
3T-Melhus	5 min

Boligmasse



- 77% enebolig
- 7% rekkehus
- 15% annet

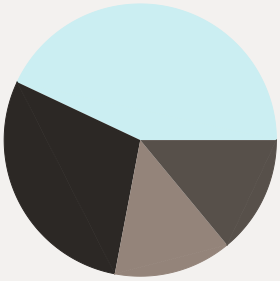
«Nytt og fremmadstormende med eksemplarisk utsikt!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

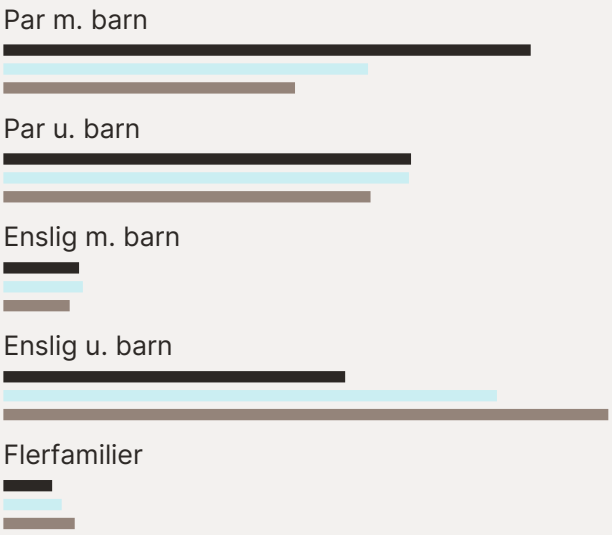
Melhus Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Melhustorget	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

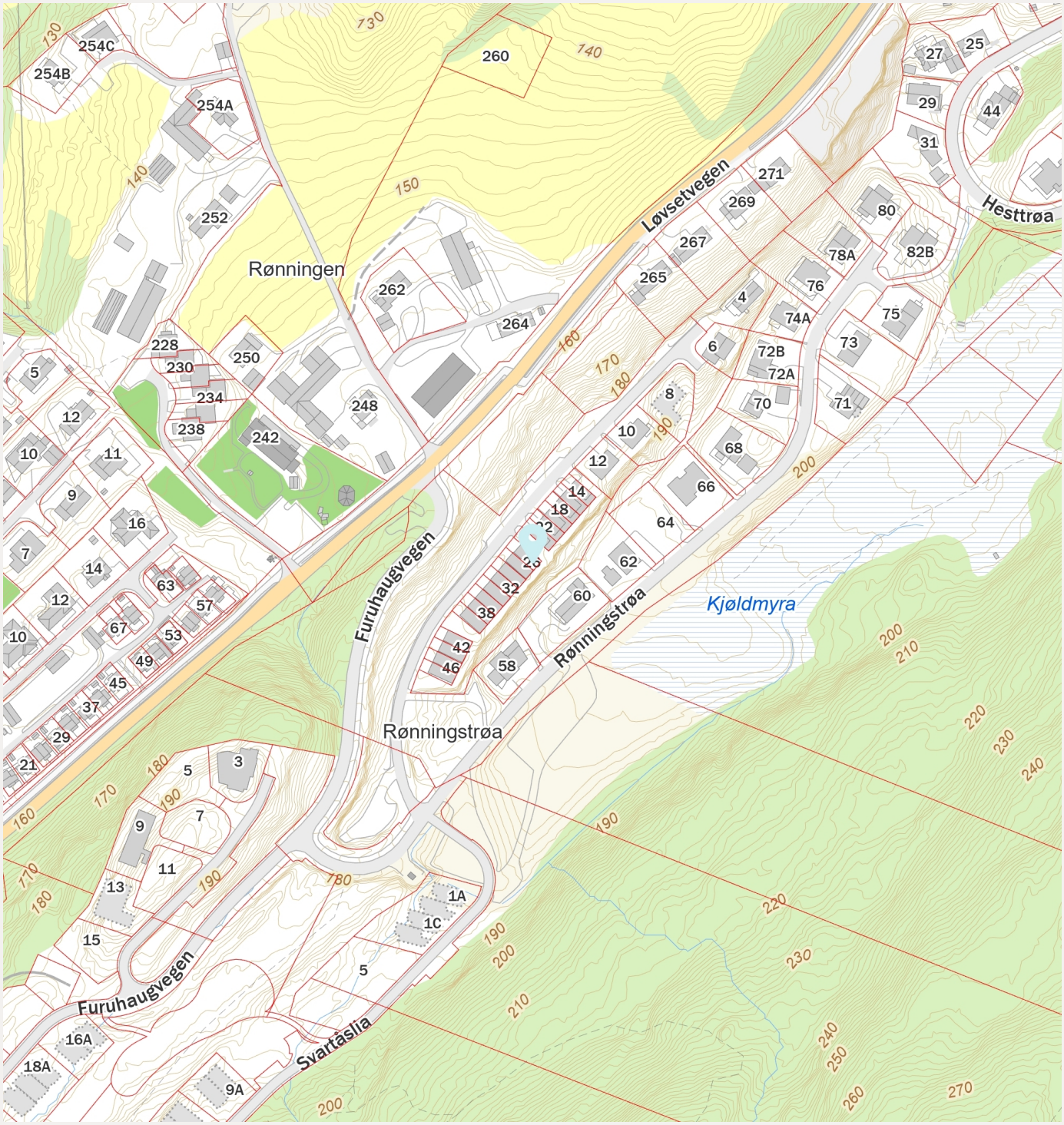


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Rønningstrøa 26

Nabolaget Løvset - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Uglevegen Linje 82, 5004	9 min 0.8 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 21.9 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	22 min 2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	10 min 5.5 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	12 min 8.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	7 min 4 km
Øya videregående skole 160 elever	12 min 9 km

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

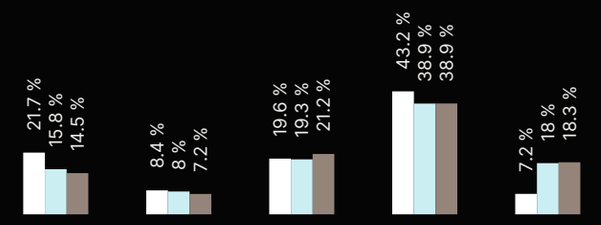
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.6 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 4 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-... 49 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km
Coop Extra Melhus	5 min

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