



aktiv.

Bortsvegen 10, 7234 LER

Enebolig med alt på ett plan | Bad og vaskerom | 3 soverom | Svært solrikt | Utebod og stor veranda | Godt med parkering



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 790 000,-
Omkostn.:	Kr 96 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 886 100,-
Selger:	Tine Renate Henrichsen Joakim Berg Wikdahl
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2003
BRA-i/BRA Total	95/104 kvm
Tomtstr.:	899.6 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 137, bnr. 71
Oppdragsnr.:	1702250005

Enebolig med alt på ett plan | Bad og vaskerom | 3 soverom | Svært solrikt | Utebod og stor veranda

Velkommen til Bortsvegen 10 - en praktisk og flott enebolig med alt på ett plan.

Eiendommen ligger solrikt til med kort vei til både skole, barnehage og flotte turområder. Boligen har alt på ett plan og innehar 3 soverom, stue/kjøkken og bad.

Kvaliteter:

- 3 soverom
- Nytt kjøkken 2017
- Nye spotter i 2017
- Ny ytterdør 2017
- Utebod i 2017
- Ny veranda i 2023
- Solrikt med sol til ca 2330 på terrassen
- Vedovn og varmepumpe
- Kort vei til turområder
- Like ved skole og barnehage
- Ekstra utebod
- Lagt opp kurs til elbillader
- Barnevennlig

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	48
Energiattest	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Entre, Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

BRA-e: 9 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

899.6 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik beliggenhet. Slakt hellende tomt med både grus og gressplen/terrasse.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Ler i Melhus kommune.

Melhus ligger rett sør for Trondheim, og er en attraktiv kommune i vekst. Her bor man rett ved Skole, barnehage, Idrettsarena og flotte turmuligheter i marka.

Adkomst

Se kart på finn.no

Barnehage/Skole/Fritid

Like ved boligen.

Skolekrets

Barneskole på Ler like ved boligen. Ungdomsskole på Lundamo.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon med både buss og tog fra Ler sentrum.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i en etasje med kaldt loft over støpt plate på mark.

Hovedkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

1. Etasje:

Entre, Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

Utvendig bod

Standard

1. etasje:

Entre: Flis på gulv. Malt strie på vegger. Takplater i himling.

Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takplater i himling.

Vaskerom: Flis på gulv. Malt strie/ Leca på vegger. Takplater i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Takplater i himling

Stue: Laminat på gulv. Malt MDF plater på veggen. Takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Laminat plater på veggen. Takplater i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt MDF plater på veggen. Takplater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Takplater i himling

Soverom 3: Laminat på gulv. Tapet på vegger. Takplater i himling

Utvendig bod: Uinnredet

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

- Noe grønske og svertesopp på vindskier og gesims.
 - Vindskier på utspring ved inngang er råteangrepet og må ordnes
 - Vedlikeholdsbehov på vindskier og gesims.
- 3.1 Vinduer og ytterdører
- Vinduer trenger vedlikehold
 - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
 - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Det er ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt
- 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling
- Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- 7.1.2 Bad Overflate gulv
- Det er bom på en flis ved sluk
 - I tek 97 skal det være tilstrekkelig fall og tilstrekkelig fall er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk
 - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner avstengt til sluk
- 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- Membran har oppnådd normal levetid
- 7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
- TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og ubehandlet leca mur
- 7.2.2 Vaskerom Overflate gulv
- Sluk er under vaskeskap og er lite tilgjengelig
- 7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
 - Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, normal forventet levetid er ca. 20 år
 - Vaskerom trenger oppgradering
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- 10.2 Varmtvannsbereder
- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med
- 10.5 Ventilasjon
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

TG3:
Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Det informeres om at innmat på garderobeskapet på hovedsoverom ikke medfølger handelen.

Spotlys inne i kjøkkenskap er ikke i drift.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 20 429

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder for avløp, vann og eiendomsskatt for 2024. Beløp kan avvike. Det er fire terminer.

I tillegg kommer renovasjon på kr 5125,- til Remidt. Fire terminer per år.

Formuesverdi primær

Kr 753 365

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 013 461

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 71 i Melhus kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5028/137/71:

31.10.2002 - Dokumentnr: 4771 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

19.09.2018 - Dokumentnr: 1290023 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Bestemmelse om å legge, ha, vedlikeholde/fornye vann- og avløpsledninger med tilhørende innretninger

19.09.2018 - Dokumentnr: 1290023 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Kan ikke sette opp faste installasjoner nærmere enn 5 meter fra ledningsanlegget uten rettighetshavers samtykke

18.10.2002 - Dokumentnr: 4578 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5028 Gnr:137 Bnr:24

01.01.2018 - Dokumentnr: 269296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1653 Gnr:137 Bnr:71

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.06.2003. Boligens byggetegninger samsvarer med dagens bruk med unntak av at en vegg mellom stue/kjøkken ikke er tilstede idag. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.. Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger. Det informeres om at det ligger en kumme på eiendommen ved parkeringsplass nedenfor huset. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsplan ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

04.02.2025















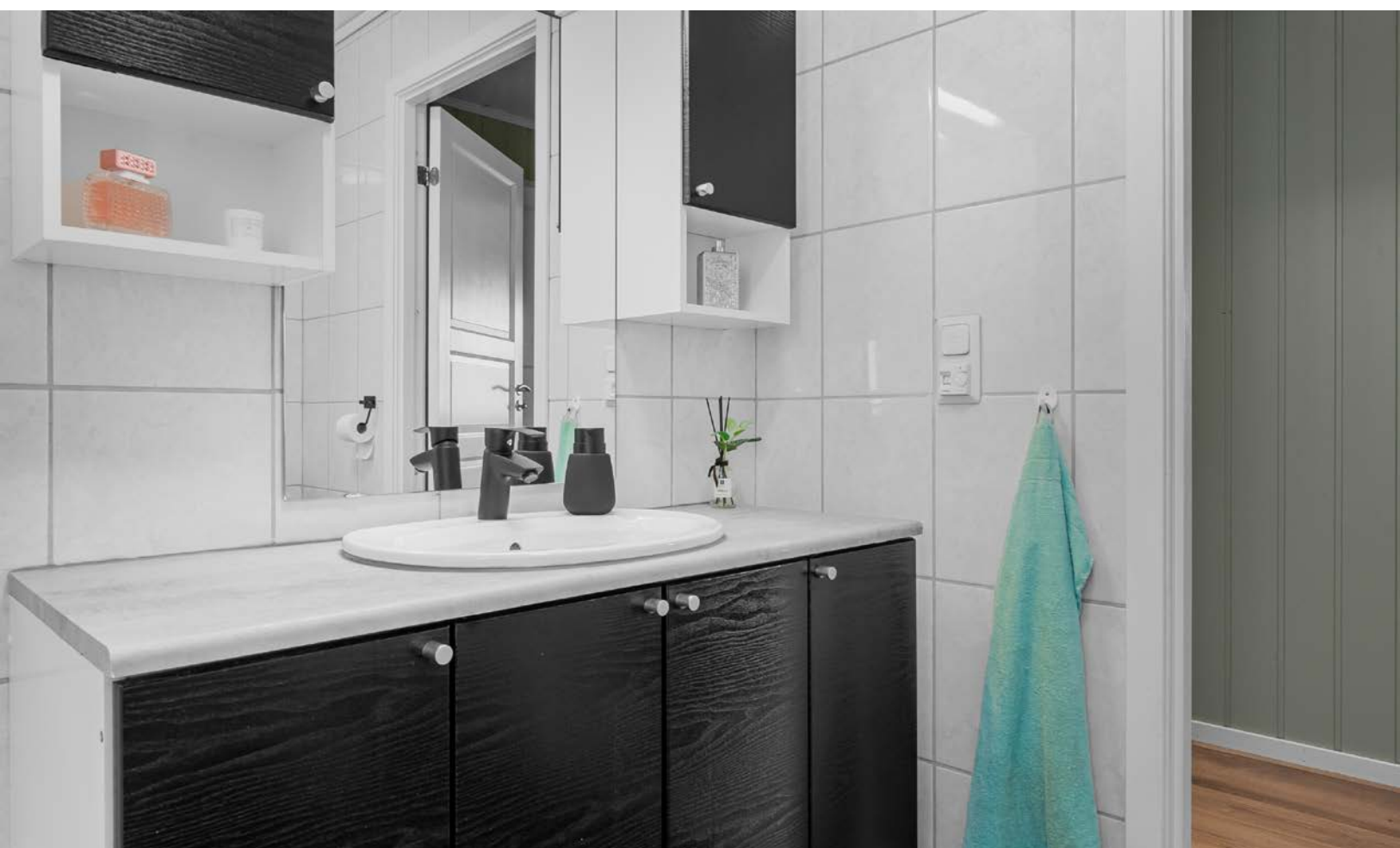












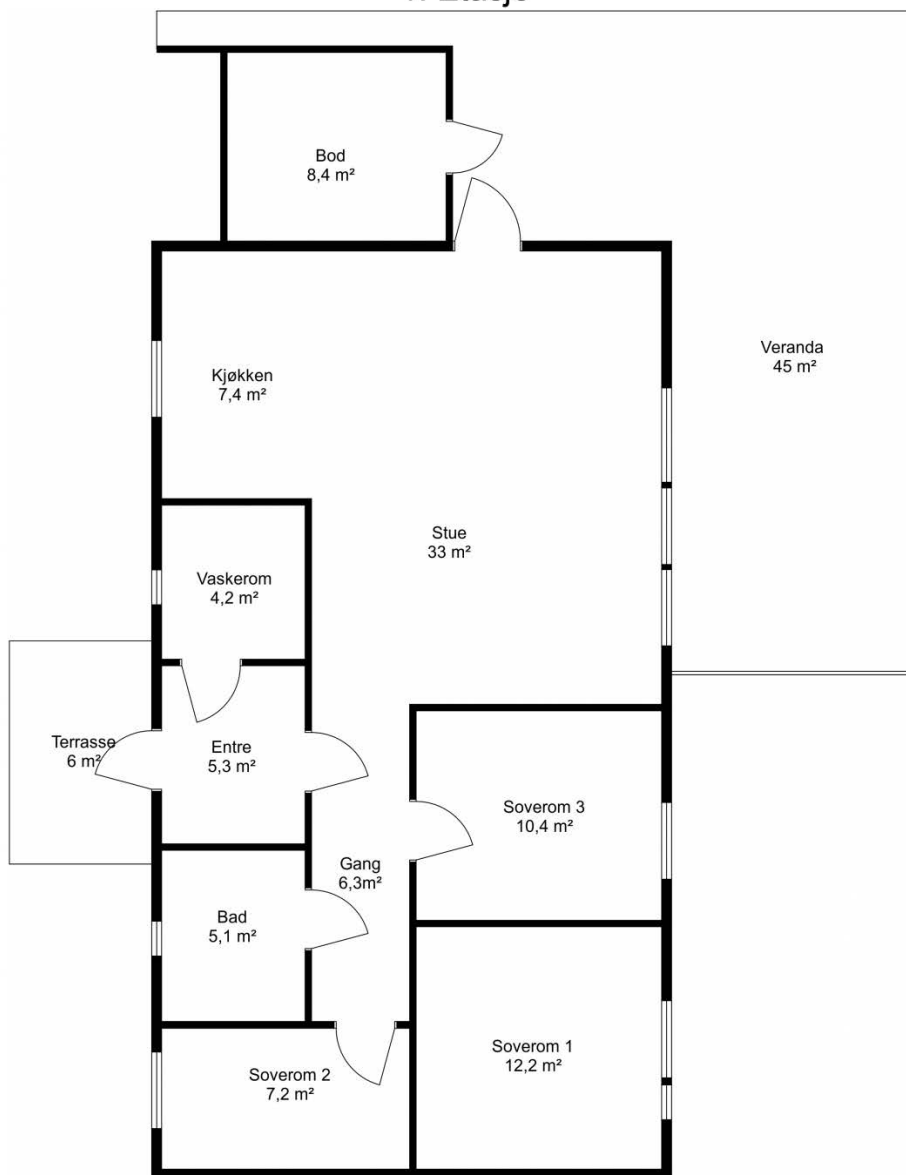








Bortsvegen 10 1. Etasje

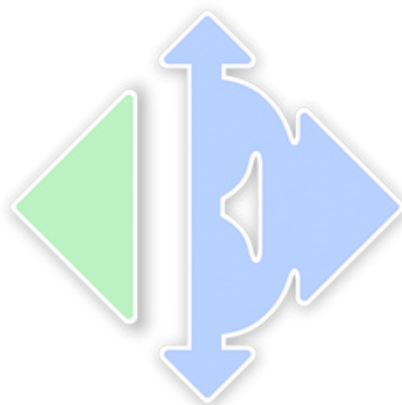


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Enebolig Bortsvegen 10
Bortsvegen 10
7234 Ler



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 23/01/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:137, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Tine Renate Henrichsen og Joakim Berg Wikdahl
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	899 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Områdeplan Ler sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.01.2025
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. - Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. - Snødelte tak og terrasser gjør at overflater ikke blir undersøkt
Oppdragsgiver:	Tine Renate Henrichsen og Joakim Berg Wikdahl
Tilstede under befaringen:	Tine Renate Henrichsen og Joakim Berg Wikdahl
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Tomt ligger i svakt hellende terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass.
- Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i en etasje med kaldt loft over støpt plate på mark. Hoved konstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**ANNET:**

- Boligeier opplyser om at det er montert egen kurs til el-bil lader og montert og varmepumpe i 2015
- Boligeier opplyser om at Melhus kommune har bruksrett på kummen i gårdsplass

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entre: Flis på gulv. Malt strie på vegger. Takplater i himling.
Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takplater i himling.
Vaskerom: Flis på gulv. Malt strie/ Leca på vegger. Takplater i himling
Bad: Flis på gulv og vegger. Takplater i himling
Stue: Laminat på gulv. Malt MDF plater på veggen. Takplater i himling.
Kjøkken: Laminat på gulv. Laminat plater på veggen. Takplater i himling.
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt MDF plater på veggen. Takplater i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Takplater i himling
Soverom 3: Laminat på gulv. Tapet på vegger. Takplater i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle punkt under er ment som en informasjon og er ikke tilstandsvurdert.

PLANAVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Laminat er med stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Manglende avslutning på laminat ved dører

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Malte furudører er med slitasje som kommer av bruk og alder.
- Enkelte innerdører trenger justeringer

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Boligeier opplyser om at det er bygget utvendig bod i 2017 og etablert ny veranda i 2023.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	95	9		51	95	9
SUM BYGNING	95	9		51	95	9
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,4 meter

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

23/01/2025



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ringmur med plate på mark.

Merknader: - Det er ingen synlige skader på ringmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Terrengforhold vurderes som ivaretatt da det er en liten helling på terreng og ingen kjeller.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Noe grønske og svertesopp på vindskier og gesims.

- Vindskier på utspring ved inngang er råteangrepet og må ordnes (TG 3)

- Vedlikeholdsbehov på vindskier og gesims.

- Ytterkledning er godt vedlikeholdt

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Vinduer 2-lags isolerglass

- Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags energiglass.

- Boligeier opplyser om at det ble montert ny ytterdør i ca 2017

- Merknader:** - Vinduer trenger vedlikehold
 - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
 - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte takstoler

- Merknader:** - Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.
 - Skorstein over tak er kledd med beslag.
 - Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det er montert takstige.
 - Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer
 - Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt
 - Det er montert snøfangere kun over inngangsparti

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 2003
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Adkomst til kaldt loft over 1.etg fra luke i himling i 1.etg. Skille mot kalt loft er med isolasjon.

- Merknader:** - Her er det registrert lufting av undertak ved raft.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.
 - Boligeier opplyser om at det ikke er avvik eller pålegg fra feiervesen og det er en sprekk i stein i ovn.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft over 1.etg fra luke i himling i 1.etg. Skille mot kalt loft er isolert.

- Merknader:** - Loftet er kontrollert fra lofts Luke. loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue er utført av impregnerte normalt solide materialer.

Merknader: - Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

- Boligeier opplyser om at deler av veranda kan bevege seg noe i forhold til tele.

- Planhet er ikke kontrollert på grunn av overnevnte forhold

- Ytterkledning er avsluttet ca 2 cm fra verandagulv

- Det ble ikke demontert kledning for kontroll av overgang gulv / vegg og verandadør

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er bom på en flis ved sluk

- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig ved terskel
- Det er gulv med fall til sluk på 1,5 cm
- I tek 97 skal det være tilstrekkelig fall og tilstrekkelig fall er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk
- Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner avstengt til sluk

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Det er målt RH 36,4 % og 19,3 grader inne i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.
- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent til under 8 %



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt plate / ubehandlet leca mur på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - De forutsetter at det er benyttet våtromsmaling

- Ubehandlet leca mur er ikke egnet som vegger i et våt rom

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig ved terskel

- Det er gulv med fall til sluk på 1,5 cm
- I tek 97 skal det være tilstrekkelig fall og tilstrekkelig fall er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk
- Sluk er under vaskeskap og er lite tilgjengelig

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Sluk er under vaskeskap og er lite tilgjengelig slik at kontroll av sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ikke undersøkt

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, normal forventet levetid er ca. 20 år
- Vaskerom trenger oppgradering
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da store deler av vanninstallasjon er på vegg mot kjøkken med innredning og at vegger trenger oppussing

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Boligeier opplyser om at det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2017

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørpropplegg fra byggeåret
 -Vannrør er av kobber, rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.

- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Avløpslufting er ikke kjent

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 2003

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Merknader: -Naturlig og mekanisk avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
 -Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Samsvarserklæring gjelder opplegg ny kurs til elbil-lader. (samsvarserklæring er på QR kode på skapside i sikringsskap)
- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	- Noe grønnske og svertesopp på vindskier og gesims. - Vindskier på utspring ved inngang er råteangrepet og må ordnes - Vedlikeholdsbehov på vindskier og gesims.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer trenger vedlikehold - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Det er ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu med omramninger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er bom på en flis ved sluk - I tek 97 skal det være tilstrekkelig fall og tilstrekkelig fall er 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner avstengt til sluk
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Membran har oppnådd normal levetid
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og ubehandlet leca mur
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Sluk er under vaskeskap og er lite tilgjengelig
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, normal forventet levetid er ca. 20 år - Vaskerom trenger oppgradering
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
10.2	Varmtvannsbereider
	- Bereider har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joakim Berg Wikdahl	Tine Renate Henrichsen
Gateadresse	
Bortsvegen 10	
Poststed	Postnr
LER	7234
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1(Fremtind)
Polise/avtalnr.	26148459

Document reference: 1702250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JBW, TRH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget bod i 2017 egeninnsats) satt opp ny veranda i 2023(egeninnsats)

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

Beskrivelse

Melhus kommune har bruksrett på kummen i gårdsplassen

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

Nei Ja

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: 1702250005

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

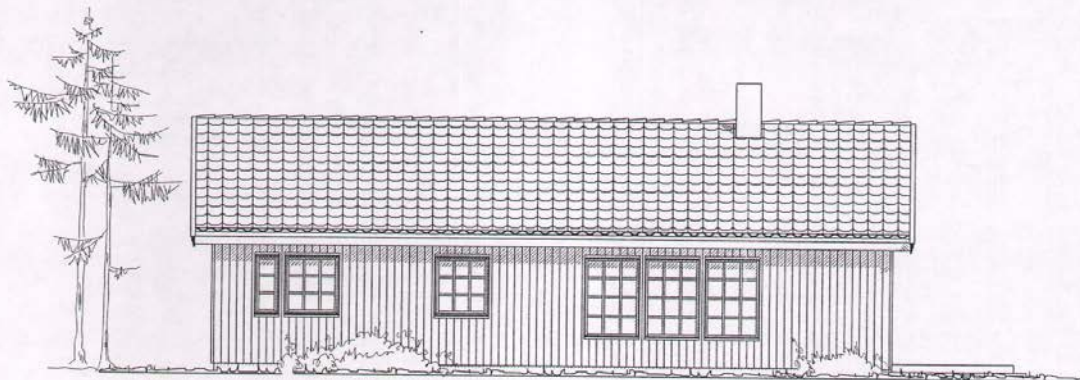
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Wikdahl	8d3088912deab51e8d116161 2f1d6a2ec00ac19e	19.01.2025 23:31:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Henrichsen	70eabcf232a59c3d4cbb2c0 c3096a0a3b22e7030	19.01.2025 23:28:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250005

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Vedlegg E4



TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. DS 00168703
Godkjent uten / med merknader

39331DDS © DATA DESIGN SYSTEM

Kontrakt Lever. Kunde
ANNE KRISTIN NERGARD

Målestokk
1 : 100

Dato 26.11.02
Sign. ABS

Tilbud nr.

Rev. Dato

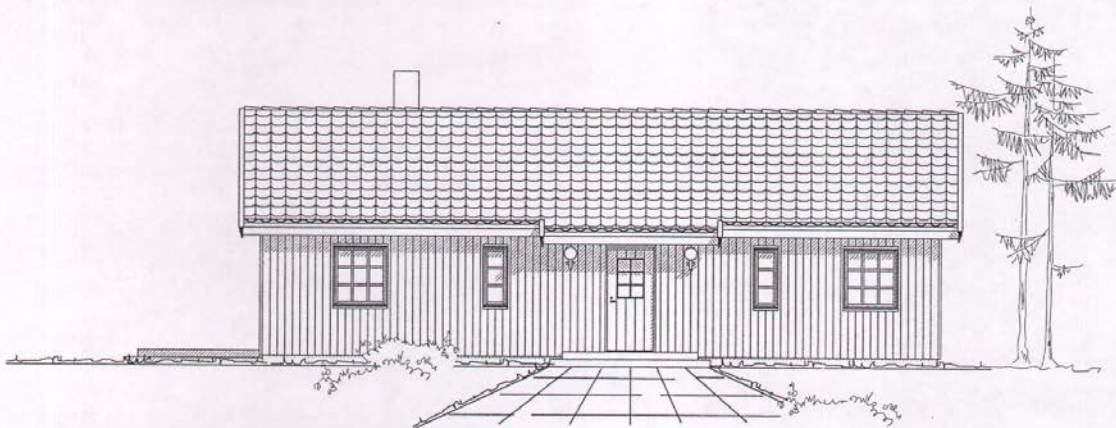
Hus type ENGEN ØKONOMI 508 Fasade 1

Tegn. nr. E0:96 3933

Rev. Sign.

Mål 1 mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.





TEKNISK KOMITE MELHUS
 Sak nr. DS 00468/03
 Godkjent uten med merknader

393310DS DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktør: ANNE KRISTIN NERGARD

Målestokk 1 : 100

Dato 26.11.02

Tilbud nr.

Stg. ABS

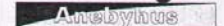
Rev. Dato

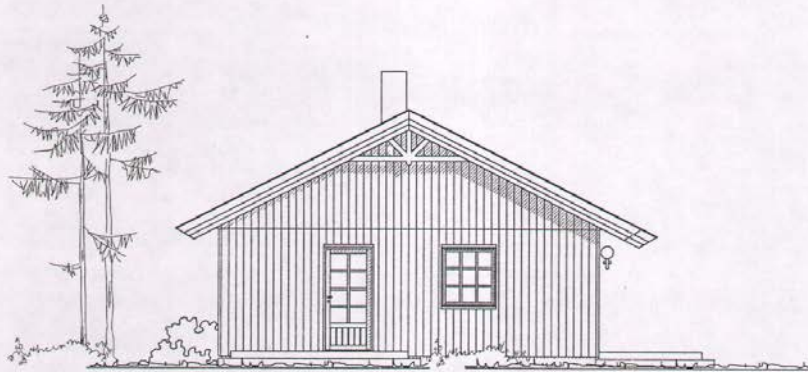
Husstype ENGEN ØKONOMI 510 Fasade 3

Tegn. nr. E0:96 3933

Rev. Stg.

Mål 1 mm på innv. bind. verk/upisset mur. Lese skadder og sprosset Inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.





TEKNISK KOMITE MELHUS

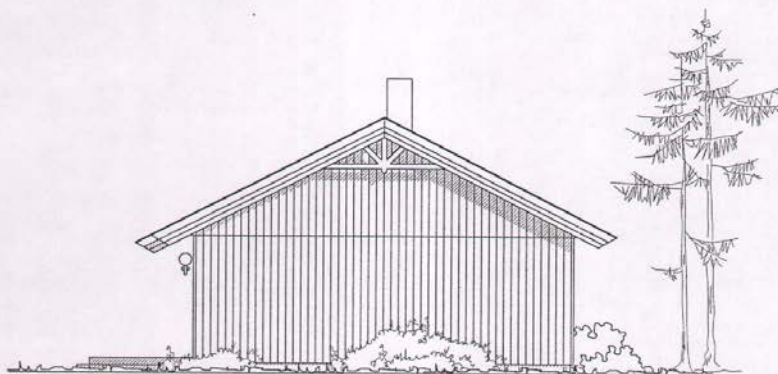
Sak nr. DS 00468 103

Godkjent uten / med merknader

3933:DDS DATA DESIGN SYSTEM

Kontrakt nr.	Kunde	Målestokk	Date	Tilbud nr.
	ANNE KRISTIN NERGARD	1 : 100	26.11.02	
Hus type	ENGEN ØKONOMI	509 Fasade 2	Sign.	Rev. Date
			ABS	
Mål 1 mm på innv. blind, verk/upusset mur. Løse skodder og srosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.			Tegn. nr.	Rev. Stgn.
			E0:96	3933





TEKNISK KOMITE MELHUS
 Sak nr. DS 00 168/03
 Godkjent uten / med merknader

39331005 DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktør: ANNE KRISTIN NERGARD

Målestokk 1 : 100
 Dato 26.11.02
 Stgn. ABS

Tilbud nr.

Rev. Dato

Husstype ENGEN ØKONOMI 511 Fasade 4

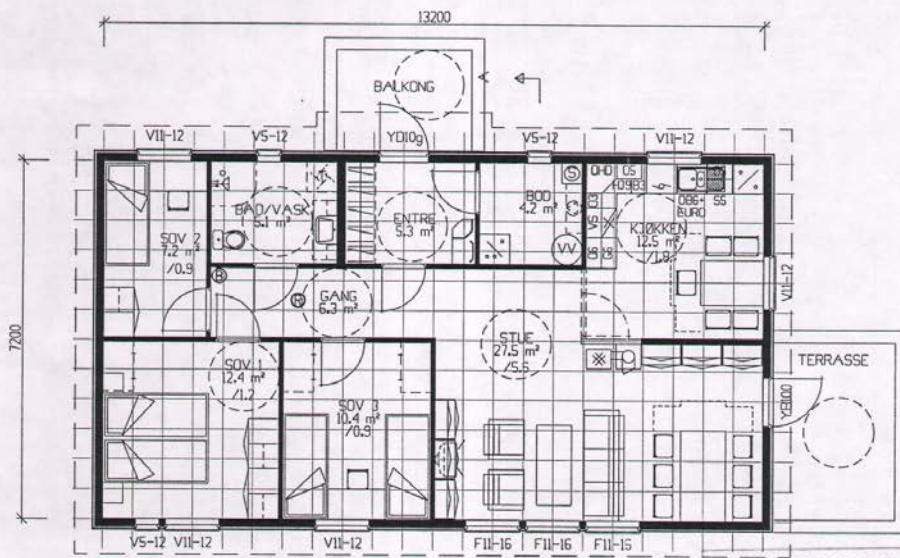
Tegn. nr. E0:96 3933

Rev. Stgn.

Mål 1 mm på innv. bind. verk/opusset mur. Lese skodde og sprøsser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utrykkes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.



Utdregg E3



TEKNISK KOMITE MELHUS
 Sak nr. DS 00 168 103
 Godkjent uten/ med merknader

39331DDS DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktør: Kunde ANNE KRISTIN NERGARD

Målestokk 1 : 100 Dato 26.11.02

Tilbud nr.

Husstype ENGEN ØKONOMI 506 Plan 1.Etasje

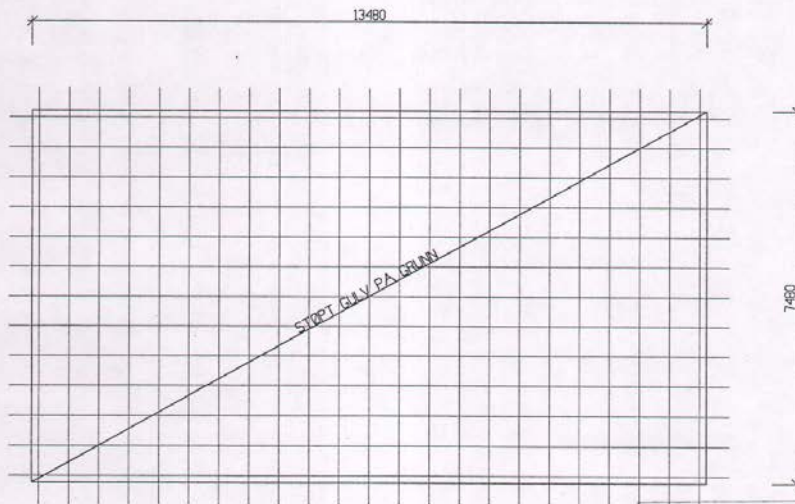
Stgn. ABS Rev. Dato

Rev. Dato

Mål 1 mm på Innv. blind, verk/upusset mur. Lese skodder og sprosser Inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Tegn. nr. E0:96 3933 Rev. Stgn.





TEKNISK KOMITE MELHUS
 Sak nr. DS 00168103
 Godkjent uten / med merknader

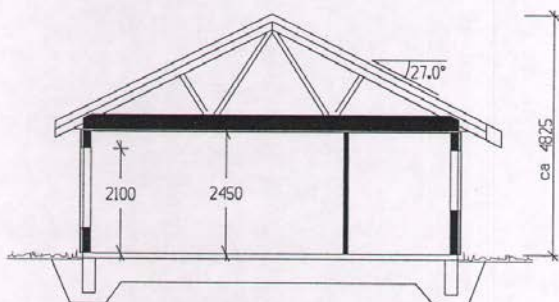
39331DDS DATA DESIGN SYSTEM

Kontrakt nr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	ANNE KRISTIN NERGARD	1 : 100	26.11.02	
Hus type		Tegn. nr.	Stign.	Rev. Dato
ENGEN ØKONOMI	504 Støptgolv på grunn	E0:96	ABS	
			3933	Rev. Stign.

Mål 1 mm på innv. blind, verk/upusset mur. Lese skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.



Vedlegg 2



TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. DS 00168103
Godkjent uten med merknader

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Føkt.	BA	BRA-K
Hovedplan	94,6	x 1,0	94,6	94,6
Sum i m ²	95		95	95
Ebygd Areal (BYA)				104,0
Bolig Areal (BOA)				90,0

Utgangspkt.

393310DS DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktør: ANNE KRISTIN NERGARD

Målestokk: 1 : 100

Dato: 26.11.02

Tilbud nr.

Stg.: ABS

Rev. Dato

Husstype: ENGEN ØKONOMI 501 SNITT OG AREALER

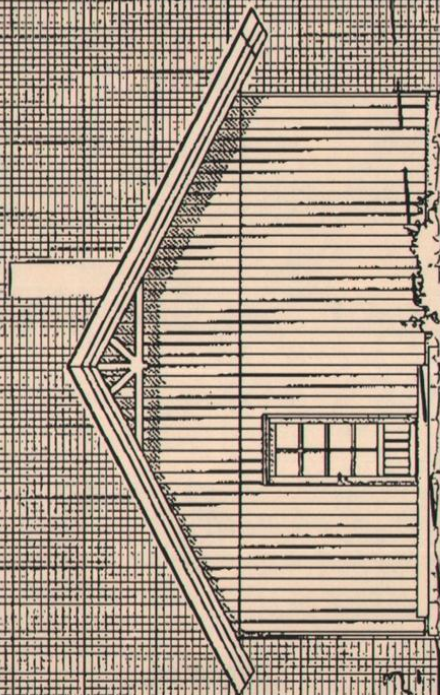
Tegn. nr.: E0:96 3933

Rev. Stg.

Mål 1 mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.



PROSIN BOMBUKES 10



STRECHUNG

STRECHUNG

610 85 92 18 517 170 88 31

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 137	Bnr. 71	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr. 688 137/71
	Adresse Bortsvegen 10				Postnr. 7234	Poststed Ler

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
- FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
- ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Dato **11/11-03** Underskrift *Kirsten Kristiansen*

Gjentas med blokkbokstaver

KIRSTEN KRISTIANSSEN



MELHUS Kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler
Ingrid Furunes, tlf.72855222

Vår dato
03.12.2003

Vår referanse
03/00504-008

Arkivkode
GBB 137/71

Deres dato

Deres referanse

Anne Kristin Nergård
Langvassveien 40

7234 LER

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven § 99 nr. 1

Tiltakshaver

Anne Kristin Nergård
Langvassveien 40
7234 LER

Eiendom/byggested

Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:

Deres søknad mottatt

Arbeidets art

Byggets art

Behandling/vedtak

Vedtaks dato

Ansvarlig søker

Hedalm Boliger AS DK Trondheim
Vestre Rosten 73
7072 HEIMDAL

Bortsvegen 10, Ler

137/71

21.03.2003

Nybygg

Enebolig

Bygningsmyndigheten

12.06.2003

Utv.saksnr.: 03/0168

Deres saksbehandler er

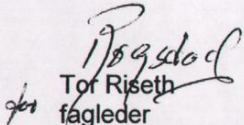
Ingrid Furunes

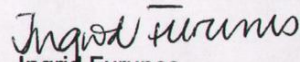
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav 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 § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. PBL § 93).

Merknader:

Med hilsen


Tor Riseth
fagleder


Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Postadresse
Melhus kommune
7224 MELHUS,

Besøksadresse
Melhus Rådhus

Telefon
72 85 50 00
Telefax
72 85 50 01

Andre telefakser
Sentraladministrasjon 72 85 50 38
Opplæring 72 85 52 68
Teknisk / KNM 72 85 51 28
Helse- og sosial 72 85 53 18

Bankkonto 8601 05 39279
Bankkonto skatt 7855 05 16534
Foretaksnummer NO 938 726 027 MVA

E-postadresse: postmottak@melhus.kommune.no

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006285	21.01.2025	1702250005

Om dokumentet

Ident

2002/4771/65

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST

31 OKT. 2002

GAULDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 4771

KONTRAKT

mellom

A/S Melhus Tomteselskap/Melhus kommune, nedenfor kalt selgeren,

og

ANNE KRISTIN NERGÅRD

F.nr. 111259

.....
(Ektefelle/Samboer)

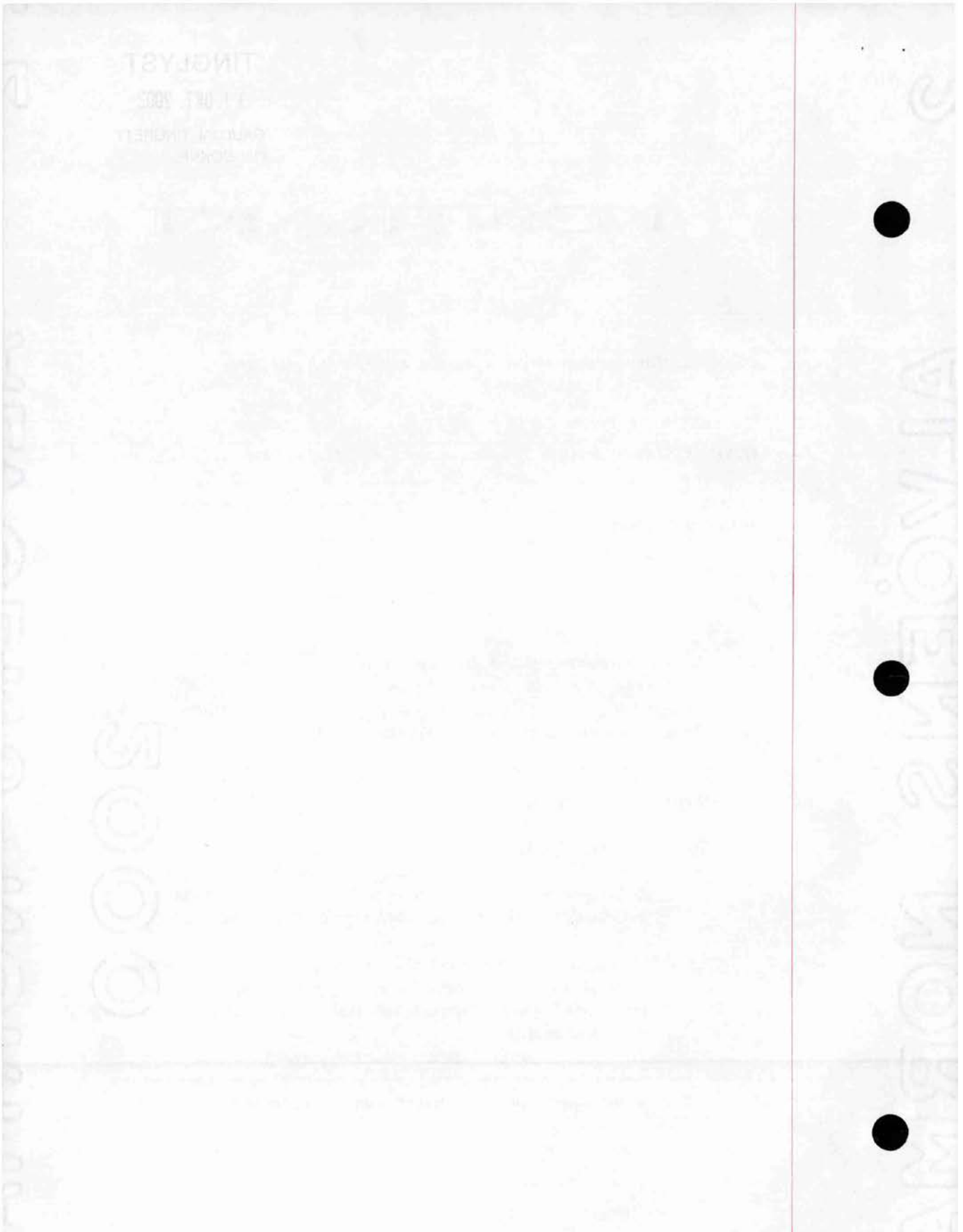
F.nr.

nedenfor kalt kjøperen/ne, er i dag inngått slik kontrakt:

1. *Selgeren forplikter seg til å skjøte tomten
BORTSVEGEN NR. 10 , gnr. 137 , bnr. 71
i boligfeltet over til kjøperen/ne på nedenfornevnte vilkår.
Tomten forutsettes disponert til oppførelse av ENEBOLIG.*
2. *I kjøpesummen inngår:*
 - a) *Råtomt.*
 - b) *Dekningsandel av kostnader til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsanlegg som senere skal overtas av Melhus kommune.*
 - c) *Dekningsandel av kostnader til 1.gangs opparbeidelse av eventuelle fellesavkjørsler og interne felles veger og parkeringsplasser samt interne felles vann- og avløpsledninger som skal overtas av anleggenes brukere senest ved innflytting.
For disse anlegg har kjøperen solidarisk ansvar for vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting av fellesavkjørsler og interne veger og parkeringsplasser, sammen med de øvrige brukerne av anleggene.*



Doknr: 4771 Tinglyst: 31.10.2002 Emb.065



2

Kjøperen/ne av den tomten denne kontrakten omfatter, deltar i vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting, av følgende anlegg:

1. Veger:
2. Plasser:
3. Ledninger:

Han/De deler ansvaret solidarisk for disse anleggene med eierne av følgende eiendommer:

.....

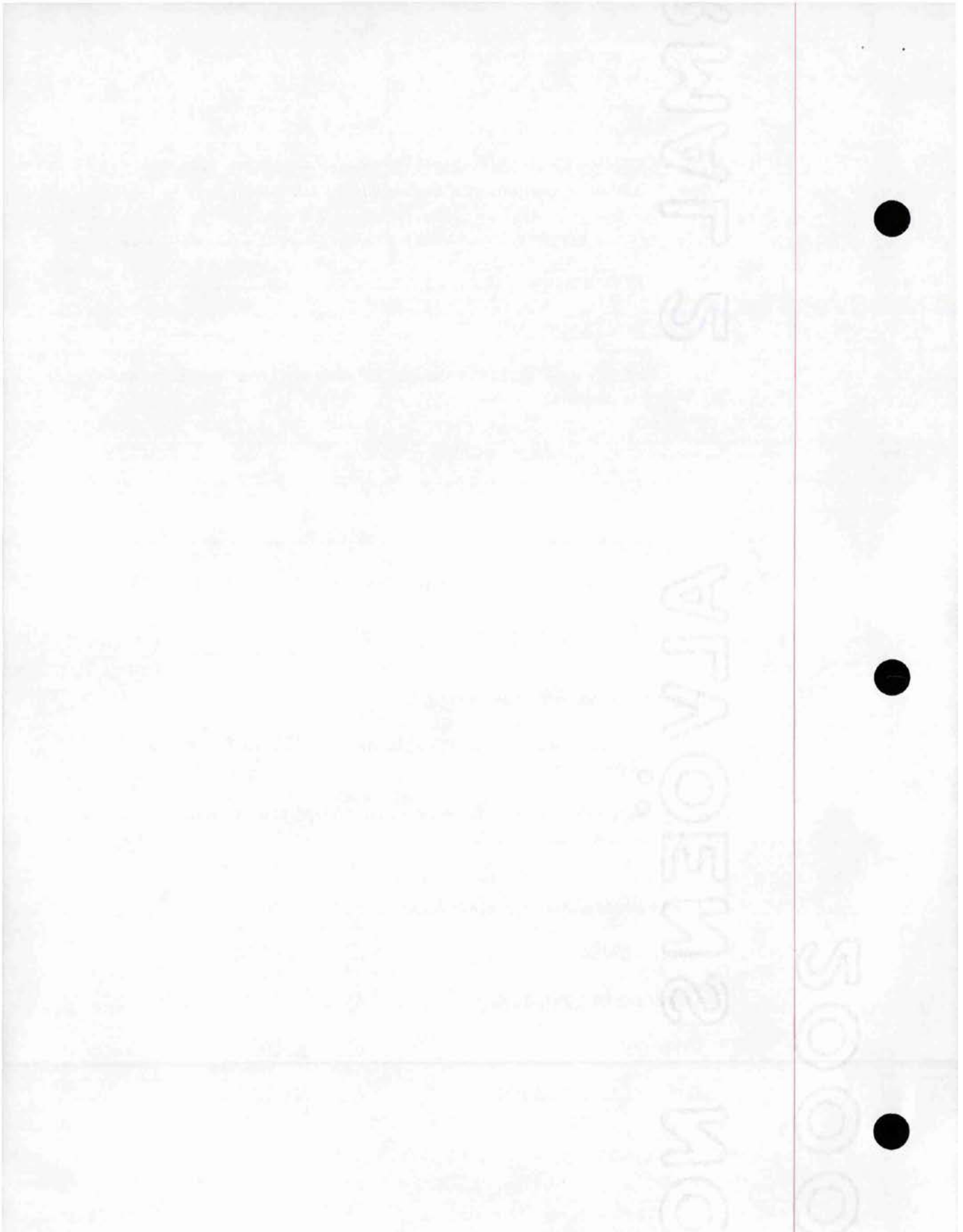
- d) *Stikkledninger til ca. 1-3 m inn på tomten. (jfr. dog pkt. 2c nr. 3.)*
- e) *Oppmålingsgebyr samt tinglysing av målebrevet.*

Kjøperen/ne bekoster og besørger selv:

- f) *Kostnader vedr. tinglysing og stempling av skjøte og herværende kjøpekontrakt.*
- g) *Opparbeidelse og vedlikehold av felles lekeplass og friområder sammen med øvrige brukere.*

I kjøpesummen inngår følgende beløp:

<i>Råtomt (pkt. a)</i>	<i>Kr.</i>	<i>59.000,-</i>
<i>Opparbeidelse (pkt. b - d)</i>	<i>Kr.</i>	<i>91.195,-</i>
<i>Gebyr (pkt. e)</i>	<i>Kr.</i>	<i>9.805,-</i>
<i>Tomtepris pr. kontraktsdato</i>	<i>Kr.</i>	<i>160.000,-</i>



3

Dersom det oppstår forhold som selgeren ikke har hånd om, og som gjør at skjøte ikke kan utstedes, eller at tomten først kan tas i bruk senere enn beskrevet i kontraktens pkt. 3, tar selgeren forbehold om å tillegge kjøpesummen 15 % rente p.a. av investert kapital og råtomt inntil forfallsdato.

Forfallsdato for kjøpesummen med tillegg: 31.OKTOBER 2002.

Ved tilskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.

3. *Selgeren tar for sin del sikte på å ha tomten byggeklar d.v.s. å ha avsluttet anleggsmessige arbeider ca. : TOMTA ER BYGGEKLAR.
Selgeren påtar seg intet ansvar om arbeidene med veg, vann og kloakk forsinkes, slik at tomten stilles til disposisjon senere enn beregnet.*

4. *Hvis kjøperen/ne ikke iverksetter bebyggelse av tomten innen 18 måneder etter at tomten er byggeklar, skal selgeren ha rett til å heve denne kontrakten.*

Bortsett fra overgang ved arv til gjenlevende ektefelle eller livsarvinger, kan ubebygd tomt ikke overdrages til andre uten Tomteselskapets skriftlige samtykke.

5. *Kjøperen/ne og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området.*

Velforeningens formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet.

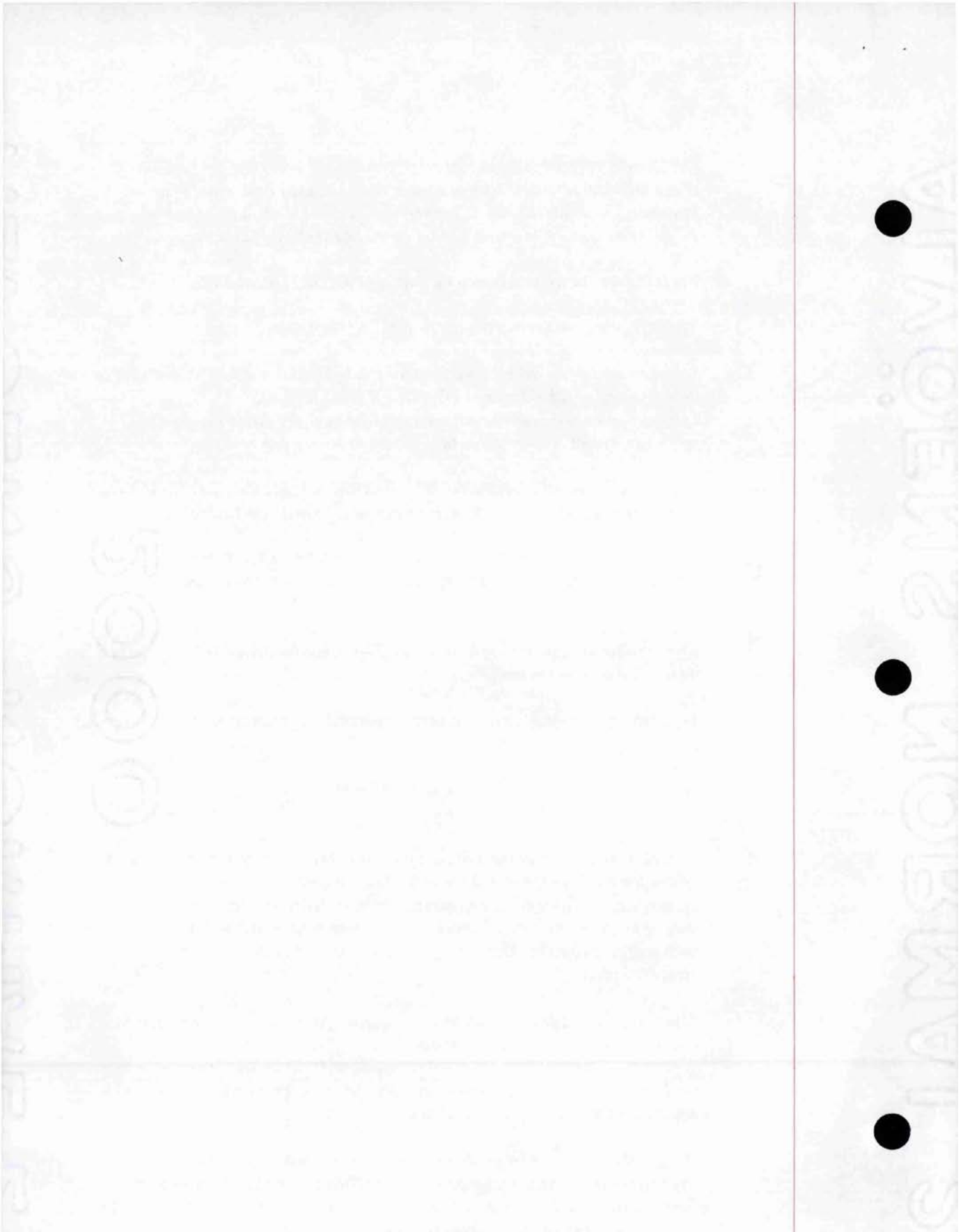
Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen.

6. *El-verket og Televerket har rett til å føre fram ledninger og kabler for strøm og telefon over tomten uten å yte erstatning for dette.
Selgeren har adgang til, uten vederlag, å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer.*

Selger har rett til å anlegg skråninger og/eller fyllinger for regulert gate/veg/fortau på tomten uten å betale erstatning.

De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn bygningsmyndighetene i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamentet ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som må ligge eller blir laot i tomten



Etter endt arbeid plikter ledn.eieren å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand så langt dette lar seg gjøre med hensyn til opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantning,

Selger er ikke ansvarlig for skade påført ved utførelse av rutinemessig vedlikehold og brøyting av veg/gater/fortau langs tomten.

7. *Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen to år etter at innflyttingstillatelse foreligger. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for selgeren til å foreta opparbeidelse for kjøperens/nes regning.*

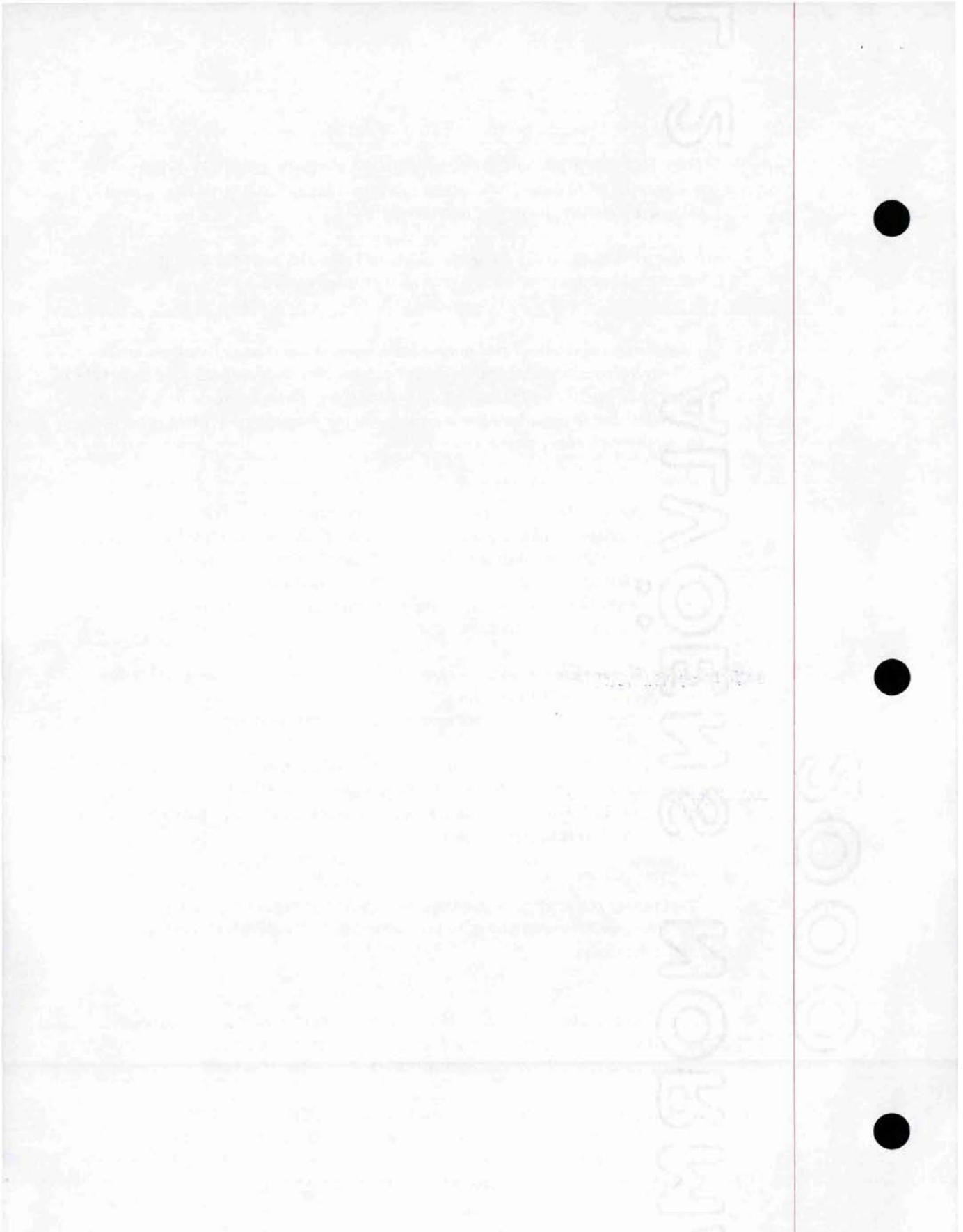
8. *Det er ikke av selgeren foretatt særskilte geotekniske undersøkelser for å kartlegge grunnforholdene på de enkelte tomtene. Det er kjøperens/nes ansvar å foreta nødvendige grunnundersøkelser inkl. stabilitetsberegninger for å finne fram til planløsninger og tiltak som måtte være påkrevet ut fra grunnens beskaffenhet. Oppfylling og utgraving på tomten, herunder plassering av utgravet masse, er kjøperens/nes ansvar.*

Det foreligger flere geotekniske rapporter og brev med opplysninger om grunnforholdene generelt i boligfeltet.

Dette endrer ikke kjøperens/nes eget ansvar etter første avsnitt.

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

9. *Kjøperen/ne plikter å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og eventuell bebyggelsesplan med bestemmelser, samt grunnboken.*
10. *Kjøperen/ne erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn, trær e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av feltet, overtar selgeren intet ansvar herfor.*
11. *Dersom kjøperen/ne i forbindelse med graving- og fyllingsarbeider, transportvirksomhet eller lagring av jord, grus eller materialer, forvolder skade på veier, grøfter, sluk, kummer eller ledninger, forplikter han/de seg til å utbedre skaden innen en frist som fastsettes av selgeren.*



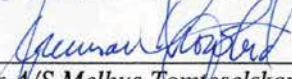
5

Dersom forholdet ikke er rettet innen fristens utløp, vil selgeren besørge arbeidet utført for kjøperens/nes regning.

12. *Kjøperen/ne forplikter seg til å besørge overskuddsmasse fra tomten kjørt vekk fra feltet. Det er kjøperens/nes ansvar å ordne med fyllplass, men selgeren kan i enkelte tilfeller være behjelpelig med anvisning av masselager.*
13. *Ved videre overdragelse av eiendommen får den/de nye eieren/ne samme rettigheter og plikter som kjøperen/ne etter denne kontrakt så langt de kan tilpasses. (bl.a. ansvarsregler, velforening m.v.).*
14. *Denne kontrakt skal tinglyses sammen med skjøtet.*
15. *Kontrakten utstedes i 3 eksemplarer, ett til selger, ett til kjøperen/ne og ett til grunnboken.*


Melhus, den 25. SEPTEMBER 2002.

A/S Melhus Tomteselskap

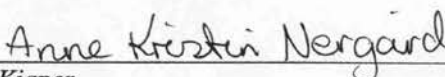


For A/S Melhus Tomteselskap
Styreformann

A/S Melhus Tomteselskap



For A/S Melhus Tomteselskap
Nestformann



Kjøper

Kjøper (Ektefelle/Samboer)



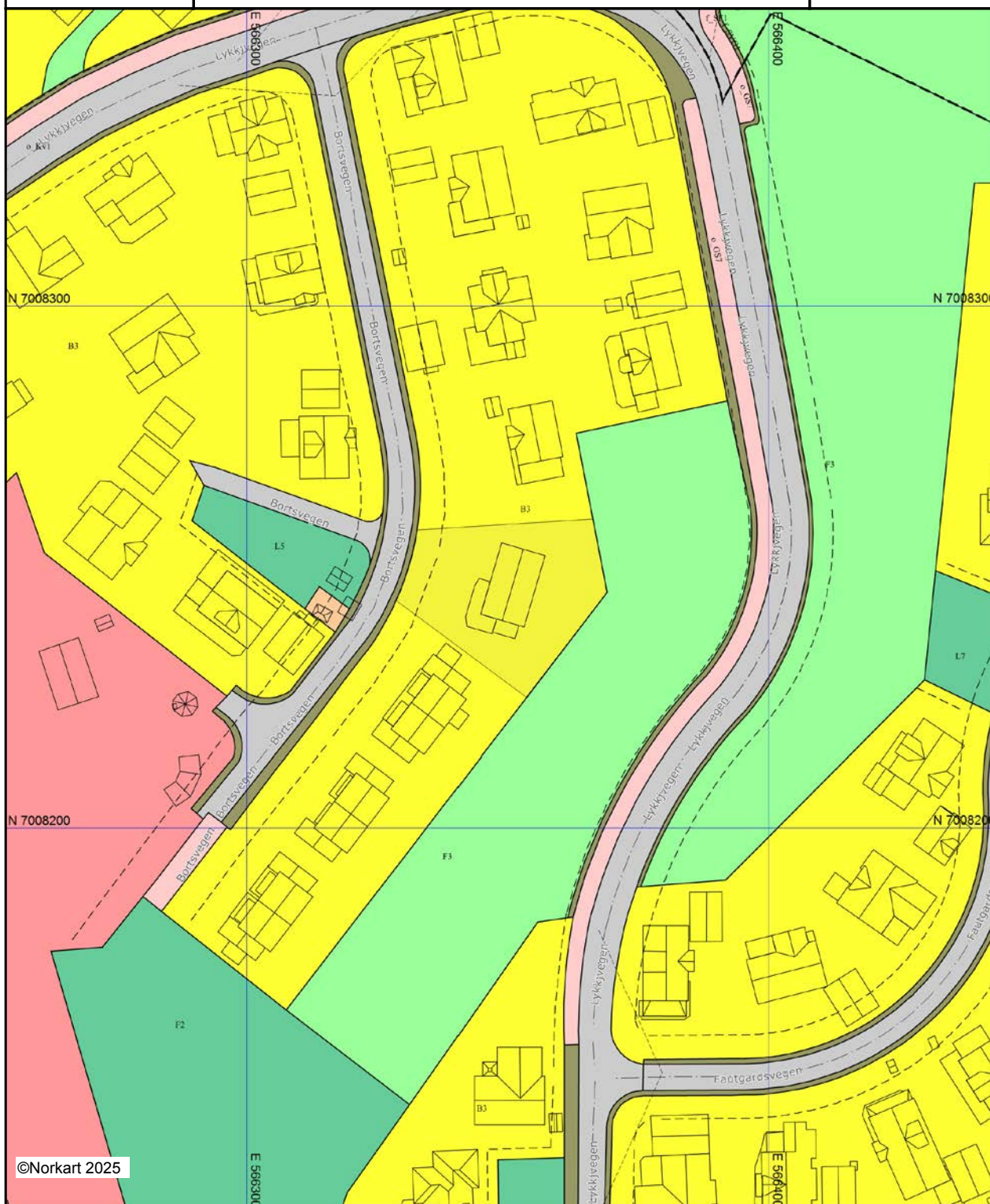
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/71
Adresse: Bortsvegen 10
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Idrett
-  Vannforsyningsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Energinett
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



Melhus kommune

Ledningskart

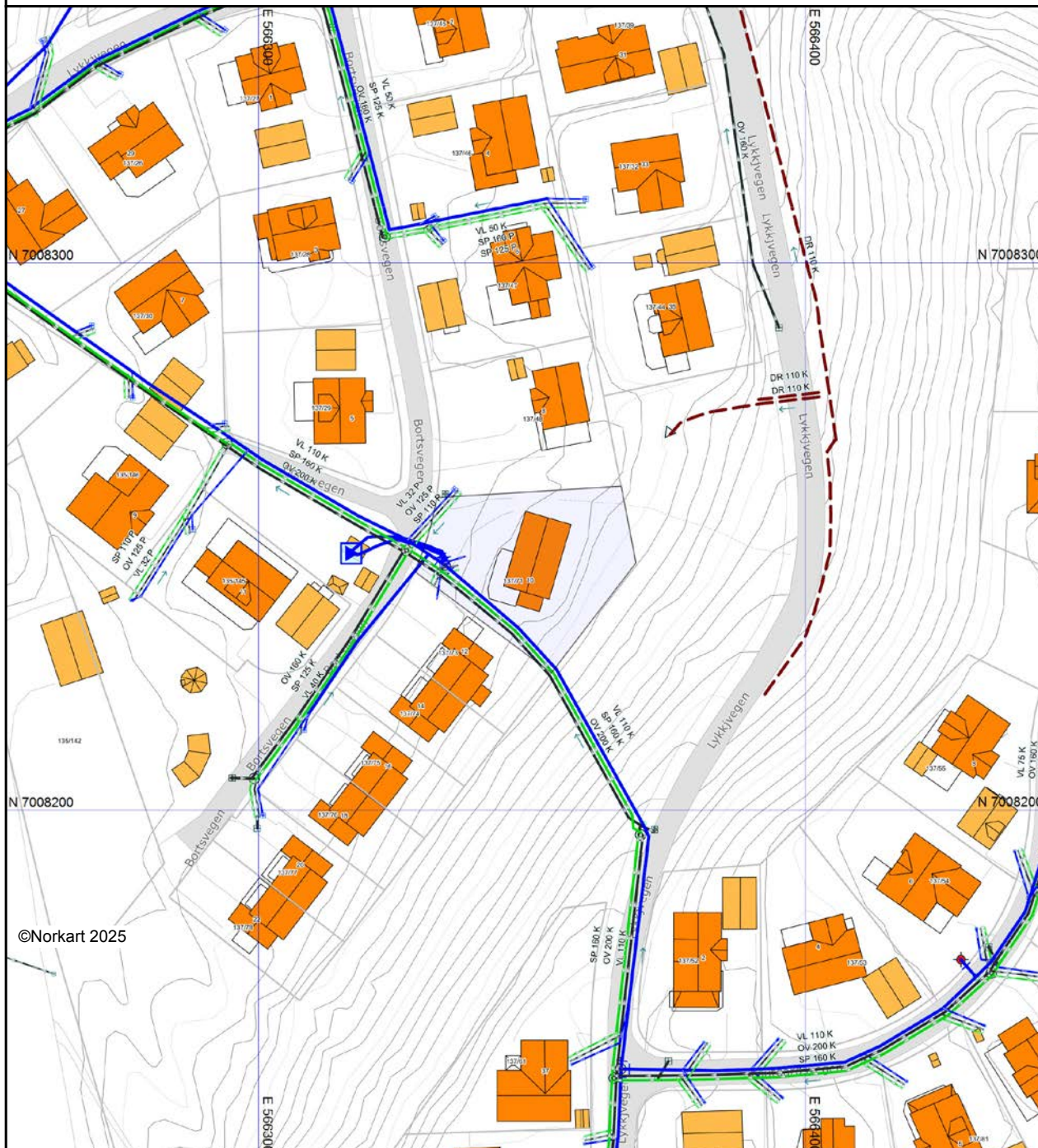
Eiendom: 137/71
Adresse: Bortsvegen 10
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

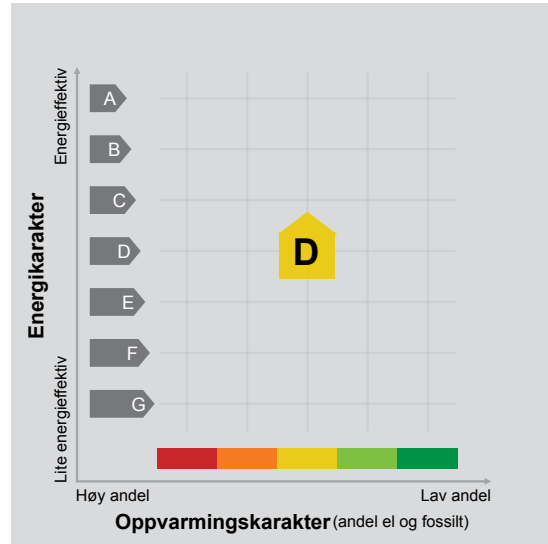
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

ENERGIATTEST

Adresse	Bortsvegen 10
Postnummer	7234
Sted	LER
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22006002
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75542
Dato	04.02.2025



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

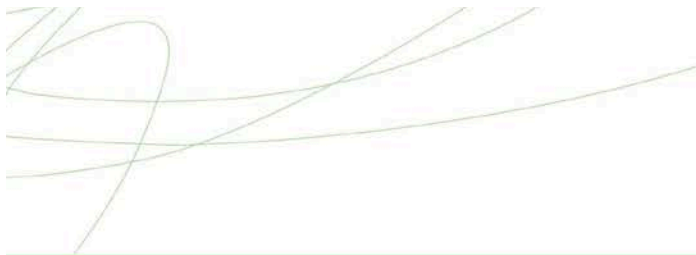
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

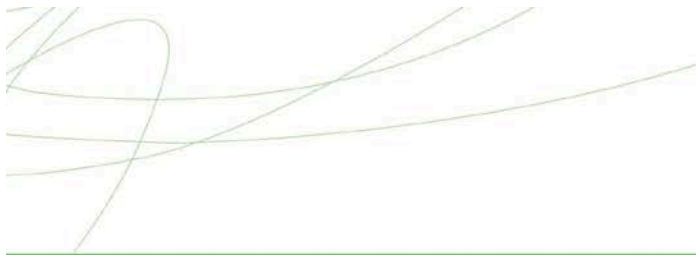
- Redusér innnetemperaturen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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: 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 3: 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 persiennier om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl- 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Bortsvegen 10 - Nabolaget Flå/Ler - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flå skole Linje 5004	4 min	0.3 km
Ler stasjon Linje R60, R70	18 min	1.3 km
Trondheim Værnes	48 min	

Skoler

Flå skole (1-7 kl.) 138 elever, 8 klasser	4 min	0.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	8 min	6.1 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 9 klasser	12 min	9 km
Øya videregående skole 160 elever	8 min	6.2 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min	12.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

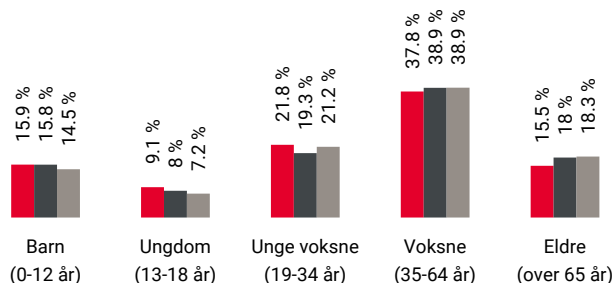
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flå/Ler	855	371
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2 år) 12 barn	5 min	0.4 km
---	-------	--------

Dagligvare

Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min	1.2 km
Coop Prix Kvål	7 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



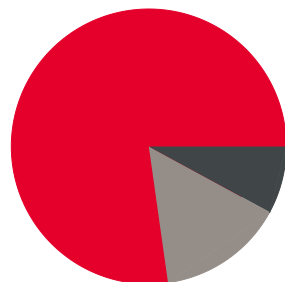
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Flå skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Fremo fotballbane - grus	6 min	🚗
Fotball	4.8 km	
🚴 Impuls Treningssenter Melhus	11 min	🚗
🚴 3T-Melhus	12 min	🚗

Boligmasse



- 78% enebolig
- 8% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

📦 Melhus Kjøpesenter	12 min	🚗
📦 Vitusapotek Melhustorget	12 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

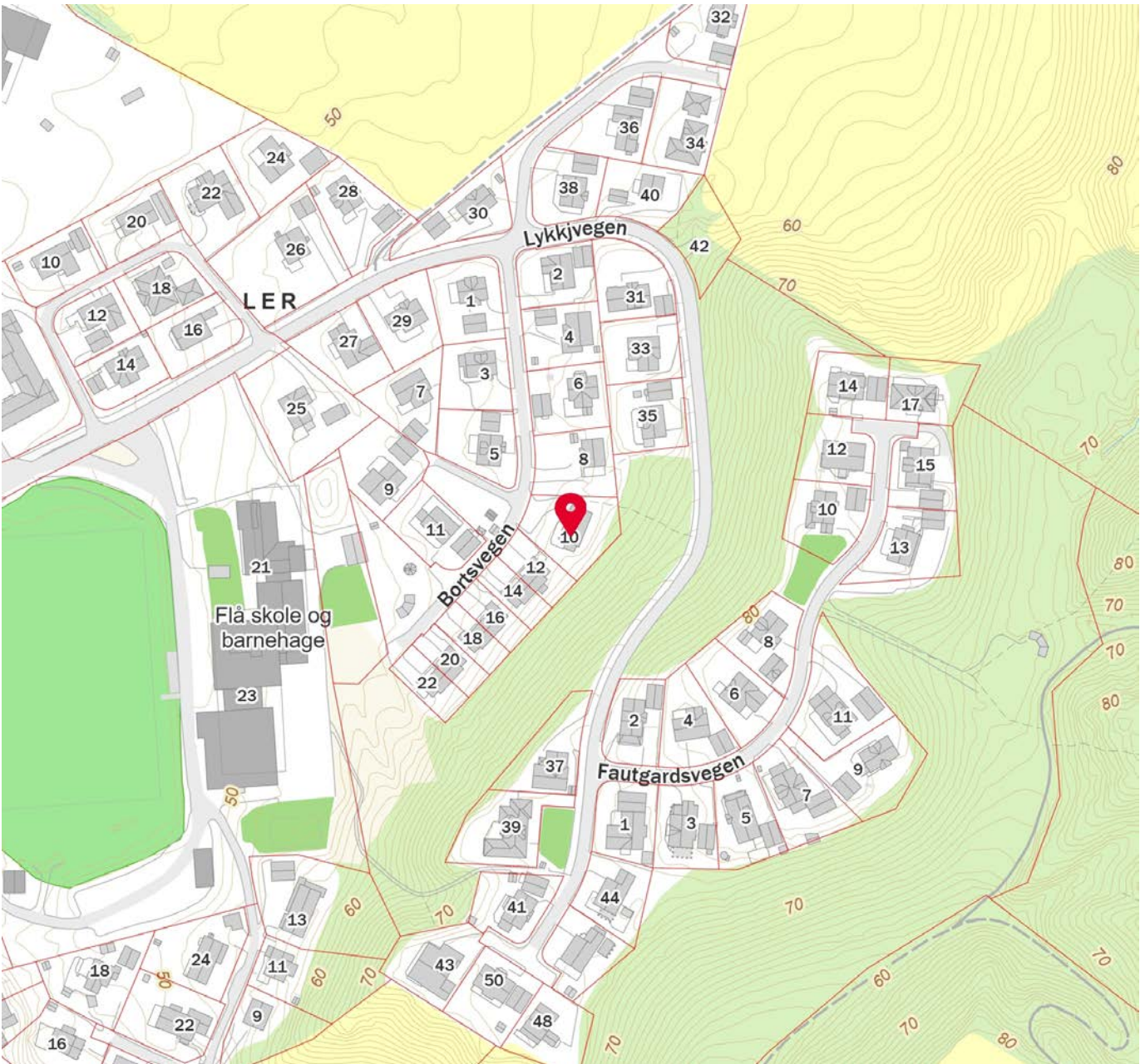


0% 43%

- Flå/Ler
- Melhus
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bortsvegen 10
7234 LERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre