



aktiv.

Åkervegen 28A, 7227 GIMSE

**Stor og innholdsrik enebolig i
barnevennlig område | Godkjent
utleiedel | Hjørnetomt og landlig
utsikt | Fem soverom**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 090 000,-
Omkostn.: Kr 128 640,-
Total ink omk.: Kr 5 218 640,-
Selger: Mads Johansen
Camilla Kvande

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 201/236 kvm
Tomtstr.: 655.8 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1710260044

Velkommen til Åkervegen 28!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Åkervegen 28A - en stor og innholdsrik enebolig på Gimse. Eiendommen ligger i et rolig og ettertatt boområde med kort vei til Melhus sentrum, skoler og kollektivtransport. Boligen har fem soverom, to bad, tre stuer og to altan. Boligen har i tillegg en helt egen utleiedel!

Dette er den perfekte familieboligen for deg som vil ha en rolig og behagelig hverdag, kombinert med effektivitet.

Verdt å merke seg:

Fem soverom

Integrert garasje på ca. 31m²

Kort vei til barnehage og skole

Flott utsikt mot Vassfjellet og Tiller

Veldig attraktiv og ettertraktet område

Stue på ca. 36.5m² med peis og varmepumpe

Godkjent utleiedel fra 2014 med gode leieinntekter

Velkommen til en hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring selger	44
Tilstandsrapport	50
Energiattest	72
Byggetegninger	74
Ferdigattest	78
Målebrev	79
Kommuneplankart	83
Reguleringskart	85
Reguleringsbestemmelser	87
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 kvm - To entré, bod, bad/vaskerom, tre soverom, stue, gang, bad, toalettrom.

BRA-e: 35 kvm - Garasje.

1. etasje

BRA-i: 121 kvm - To soverom, bad, kjøkken, to stuer, to kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm - To altan, platting.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

655.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være middels nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.»

Beliggenhet

Boligfeltet består av boligbebyggelse i form av eneboliger. Boligen ligger i øvre rekke, og har derfor god utsikt, og en skjermet beliggenhet fra trafikk og ingen gjennomkjøring. Rolig område med gode oppvekstvilkår for barn. Fra boligen er det kort vei og enkel adkomst til kollektiv transport, skole/ barnehager, og til Melhus sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sogner til Gimse skole. Hit er det ca. 2 km. Like ved barneskolen ligger også Gimse ungdomsskole. Skolen har et skolebygg fra 2022, et stort og åpent uteområde, idrettshall og svømmehall. Skolen har store og fine spesialrom, samt skolebibliotek.

Melhus har et rikelig tilbud av barnehager, både kommunale og private. På Melhus er det også videregående skole med et bredt tilbud av studieretninger. Samt folkehøgskolen, Trøndertun.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Vist Ekren kommenterer følgende om byggemåte: Enebolig med utleiedel som er oppført i to etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Lekkasje i tak ved pipehatt i mai 2024

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: Nidarosbygg og utleie AS og Elpro

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og lister i stue. Nye spotter og ledninger i tak

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pipehatt

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pipehatt

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Elektrikerservice

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt stikk og ny Elbil lader i garasje.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: Tidligere eier

- Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Svar: Hele boligen

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Elektrikerservice

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom og elbillader

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: 2014 vart det påbygd utleiedel/ garasje, soverom og spisestue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Forrige eier ordnet dette.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Godkjent utleiedel i påbygg fra 2014

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Svar: Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Svar: Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Utleiedel fra 2014

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Elektrikerservice

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom + stikk på bad og elbillader og nytt stikk i garasjen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?:

- Svar: 2023

- Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av hovedsoverom Etterisolering av yttervegger og wals2paint plater nytt gulv og lister.

Standard

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:

TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

KOMMENTAR: Det er takrenner, nedløp og beslag av plast og metall. Det er montert en takstige av metall for feier. Selger opplyser at pipebeslag er skiftet i 2024 etter at det var en lekkasje. Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå så det er ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Det kan med fordel gjøres ytterligere undersøkelser av fagpersonell når forholdene ligger til rette.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje på takrenner og nedløp av plast, og på enkelte beslag er det registrert noe slitasje og stedvis rustdannelse.

ANBEFALTE TILTAK: Med tanke på at det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringsdag så anbefales kun skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre som er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Boligens utvendige fasader fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir. Videre bemerkes at det er registrert stedvis manglende musesperre.

ANBEFALTE TILTAK: Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke om muligheten for ettermontering av musesperre der hvor dette mangler.

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det altan på for- og baksiden av boligen og det er en liten platting på baksiden ved utleiedel. Selger opplyser at altan på baksiden av boligen ble oppført i 2014 og platting ved utleiedel er av ukjent alder. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag, med kontrollen er noe begrenset på grunn av snø. Så det anbefales ytterligere undersøkelser når snøen har smeltet.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje på altan på forsiden av boligen. Det anmerkes også at det er registrert skjevhetert i konstruksjonen som skyldes underdimensjonering av bærende konstruksjoner.

ANBFEALTE TILTAK: Overflatebehandling og utskiftninger er påregnelig

TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskille er et trebjelkelag og det er støpt gulv mot grunn.

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

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

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Boligen er oppført med en sokkeletasje som vil si at deler av etasjen er vendt mot terreng. Det er utført hulltaking på nedre del av utforet yttervegg mot terreng. Det ble ikke registrert vesentlig forhøyet fuktverdi ved fuktmåling i treverk.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert bruk av plastfolie i utforet yttervegg. Dette er ikke en anbefalt løsning med bakgrunn i at det øker risikoen for magasinerings av fukt i veggen med påfølgende risiko for utvikling av skader. Videre bemerkes at boliger fra denne tidsperioden normalt ikke ble fuktsikret under fundament og gulv på samme måte som i dag og det er påregnelig at nedre del av grunnmur trekker fukt fra grunn.

ANBEFALTE TILTAK: Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD: OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Det er flislagt gulv og gulvvarme. Gulvet fremstår uten vesentlige skader, men det er registrert at gulvet er tilnærmet flatt.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten

ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må fallforhold på gulvet også utbedres.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD: SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger. På grunn av rommets innredning så var ikke sluket tilgjengelig for kontroll.

OPPSUMMERING: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å fortsatt benytte et tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering for å spare rommet for belastning av fritt vann.

TG 2 - SOKKEL > BAD/VASKEROM: OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Det er flislagt gulv som fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag. Det er til opplysning registrert enkelte flis med hulrom.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må høydeforskjellen fra topp slukrist til topp tetteshikt ved dør utbedres.

TG 2 - SOKKEL > BAD/VASKEROM: SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger. På grunn av rommets innredning så var ikke sluket tilgjengelig for kontroll.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 - SOKKEL > BAD: OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Det er montert baderomsplater på vegger og plater på innvendig tak.

OPPSUMMERING: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

ANBEFALTE TILTAK: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det anbefales at baderomsplatene holdes under oppsyn. Ved en eventuell negativ utvikling anbefales at platene kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

TG 2 - SOKKEL > BAD: OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Det er flislagt gulv som fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag. Det er til opplysning registrert enkelte flis med hulrom og at gulvet er tilnærmet flatt.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må fallforhold på gulvet også utbedres.

TG 2 - SOKKEL > BAD: SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes som følge av forhold registrert under punkt overflater vegger. Det er registrert ufagmessig utførelse på baderomsplater. Dette kan, over tid, ha en negativ påvirkning på fuktsikkerheten på rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales at det fortsatt benyttes ett tett dusjkabinett for å spare overflater belastning av fritt vann.

TG 2 - SOKKEL > BAD: VENTILASJON

KOMMENTAR: Det er etablert en mekanisk avtrekksvifte.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventilasjonskanalen er blokkert og trekker ikke luft ut av rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Boligens innvendige vannledninger er hovedsak kobber ledninger med noe plastrør i tilbygg. Det er på befaringsdag ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

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

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Innvendige avløpsrør av plast som fremstod uten vesentlige avvik på befaringsdag.

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

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Boligen er i hovedsak naturlig ventilert i form av ventiler i yttervegg og åpning av vindu. I tilbygget er det montert et veggmontert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som undertegnende ikke har tilstrekkelig kunnskap for å vurdere, men det fremstod uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere rom med kun ventilering via åpning av vinduer. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til referansenivå.

ANBEFALTE TILTAK: Lokale utbedringstiltak anbefales

TG 2 - VARMTVANNSTANK

KOMMENTAR: Det er etablert en bereder på bad/vaskerom som er datomerket 2002 og rommer 198 liter. Tanken fremstår uten synlige tegn til svikt på befaringsdag.

OPPSUMMERING: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått 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.

Parkering

Parkering skjer på egen gårds plass eller i egen garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende forsikring, polisenummer 1308995

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp vi elektrisitet, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 211,07 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 090 000

Omkostninger kjøper

5 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 218 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 235 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 238 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 449 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter ut fra kommunens årsprognose:

- Avløp: Kr. 18 792,51,-
- Eiendomsskatt: Kr. 2 163,-
- Vann: Kr. 10 201,46,-
- Feieavgift: Kr. 292,-

De kommunale avgiftene betales over fire kvartaler i året i Melhus kommune.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Rapporten som er mottatt fra Melhus Kommune sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 2 163 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 964 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 859 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

ReMidt har ansvar for renovasjon og slam. Her faktureres det Kr. 10 051,25,- i året. Det betales over fire terminer i året. Beløpet kan variere fra år til år.

Tilbud om 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 32, bruksnummer 26 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:

5028/32/26
HEFTELSE

27.11.1978 - Dokumentnr: 5758 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg med garasje og ny boenhet datert 16.01.2015. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av boligen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold i sokkelen på følgende punkter: Det ene soverommet er blitt mindre og blitt omgjort til en del av stuen, her har også boden blitt fjernet og omgjort til stue. Tidligere bod og vask er nå blitt slått sammen til vaskerom/bad. Følgende avvik er i 1. etasje: Altan på 31m².

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmann opplyser om følgende:

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

etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

OPPSUMMERING:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

ANBEFALTE TILTAK: Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel - KPA Melhus 2013-2025, datert 16.12.2014.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse - nåværende.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Områdeplan for Brekkåsen" med planID 2018018, datert 17.06.2025.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: 2025005

Plannavn: Kommuneplanens arealdel - Melhus kommune

Hensikt: Kommuneplanens arealdel (KPA) viser eksisterende og planlagt arealbruk.

Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hva arealene i kommunen skal brukes til. Den er juridisk bindende og vil være et sentralt verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel gjenspeiler hovedmålene og strategiene i samfunnsdelen innenfor miljø og klimautfordringer, samfunnssikkerhet, folkehelse, tettstedsutvikling og forvaltning av natur- og kulturlandskapet. Planarbeidet skal i alle ledd tilrettelegge for god folkehelse.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

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

LEIEKONTRAKT

- Husleien er på Kr. 8 700,- pr. mnd.
- Internett, vann og avløp og strøm/oppvarming er inkludert i husleien, kabel-TV er ikke inkludert.
- Leieforholdet er tidsubestemt.
- Leieforholdet startet 01.07.2022.
- Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.
- Leieforholdet medfølger i handelen.

Husleiekontrakten kan ses i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 14 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 300,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 34 782,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

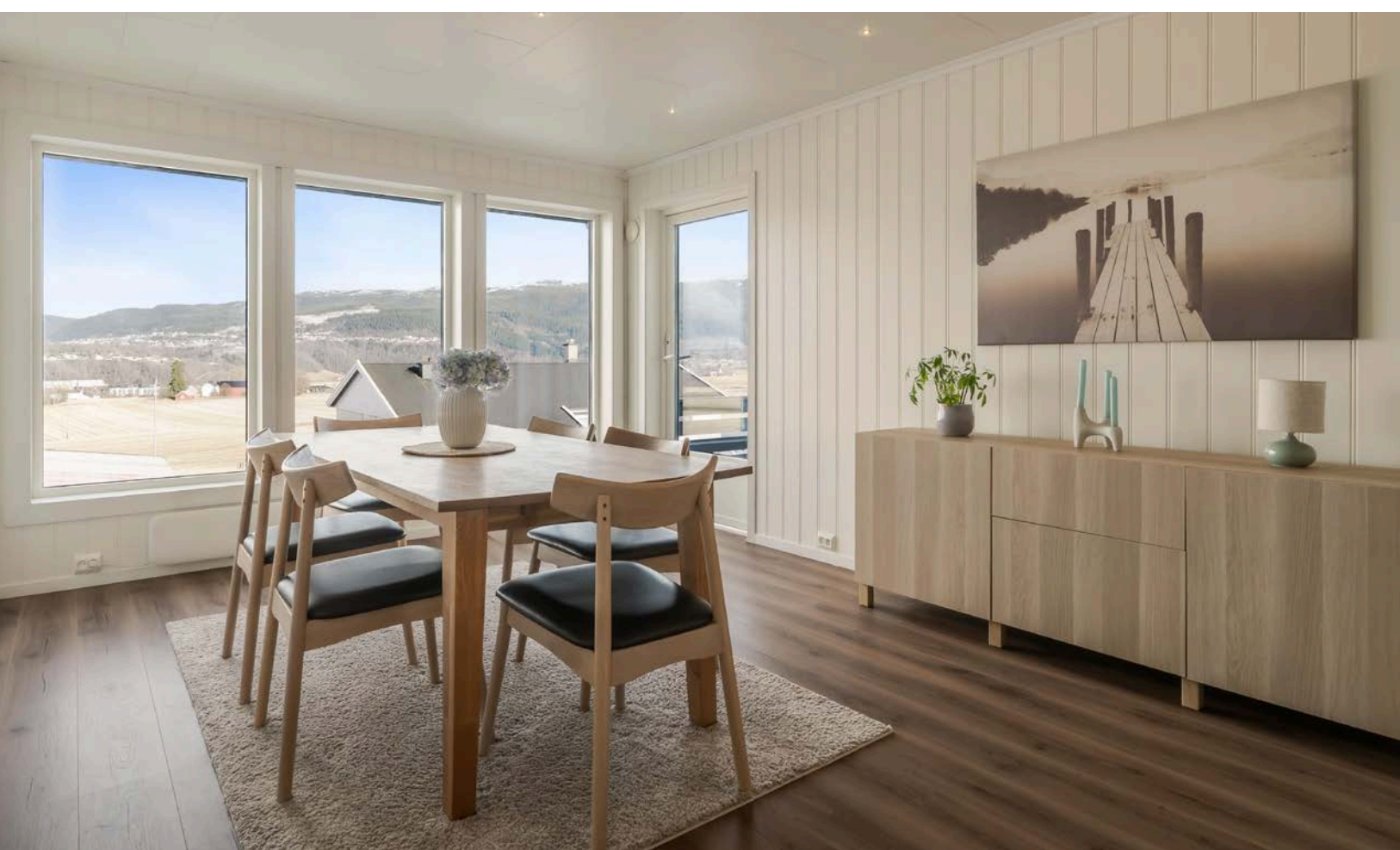
Salgsoppgavedato

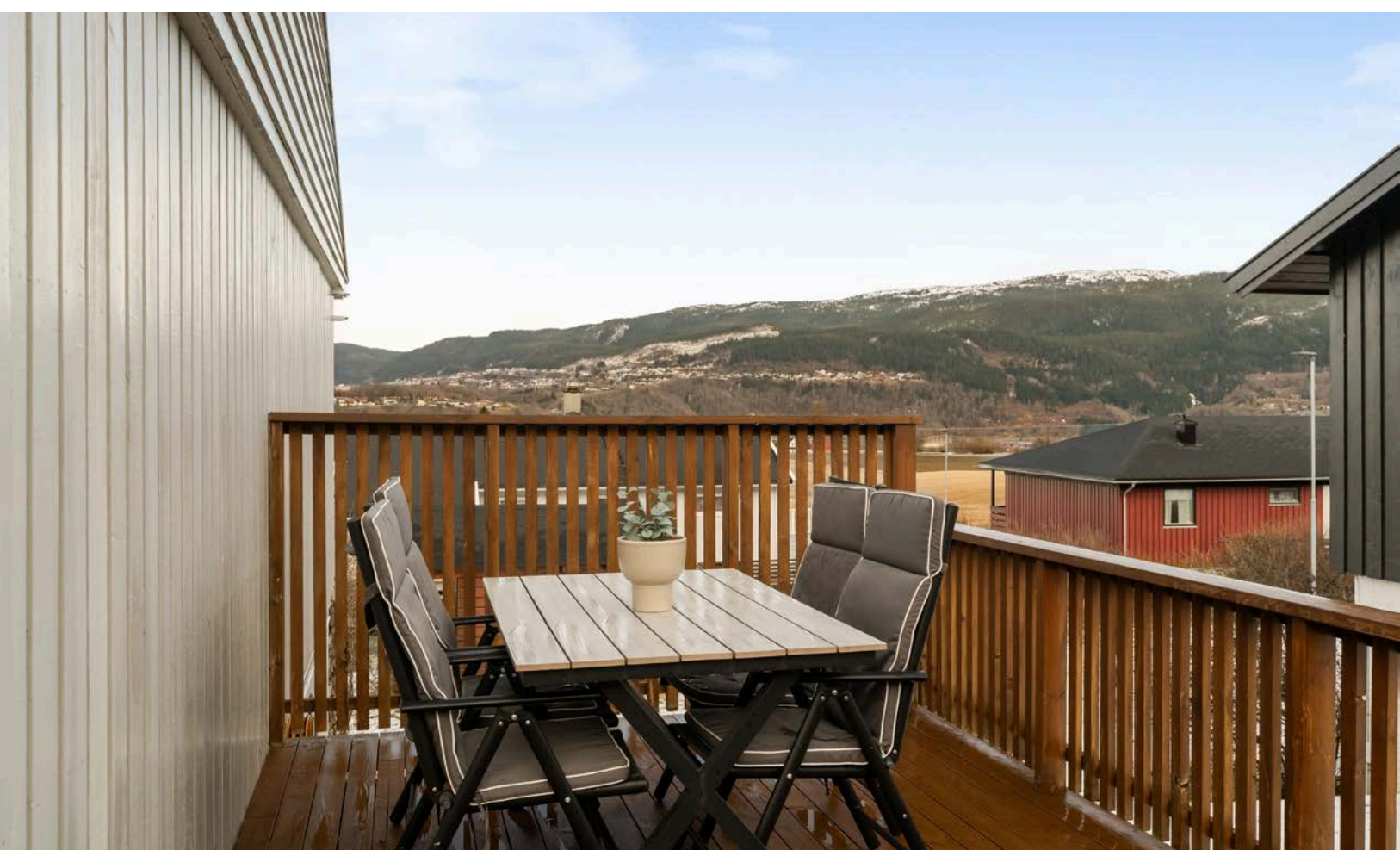
30.03.2026





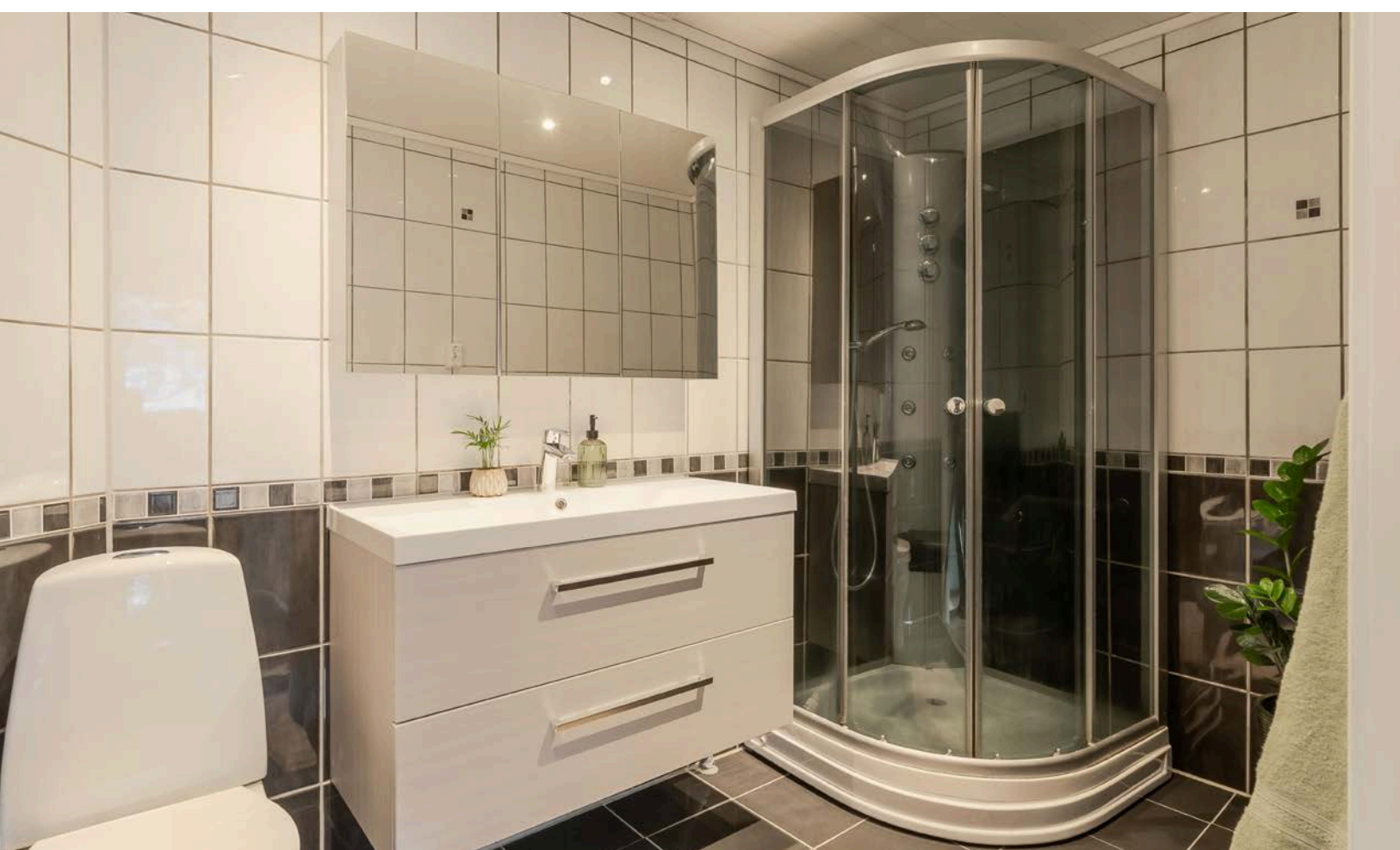


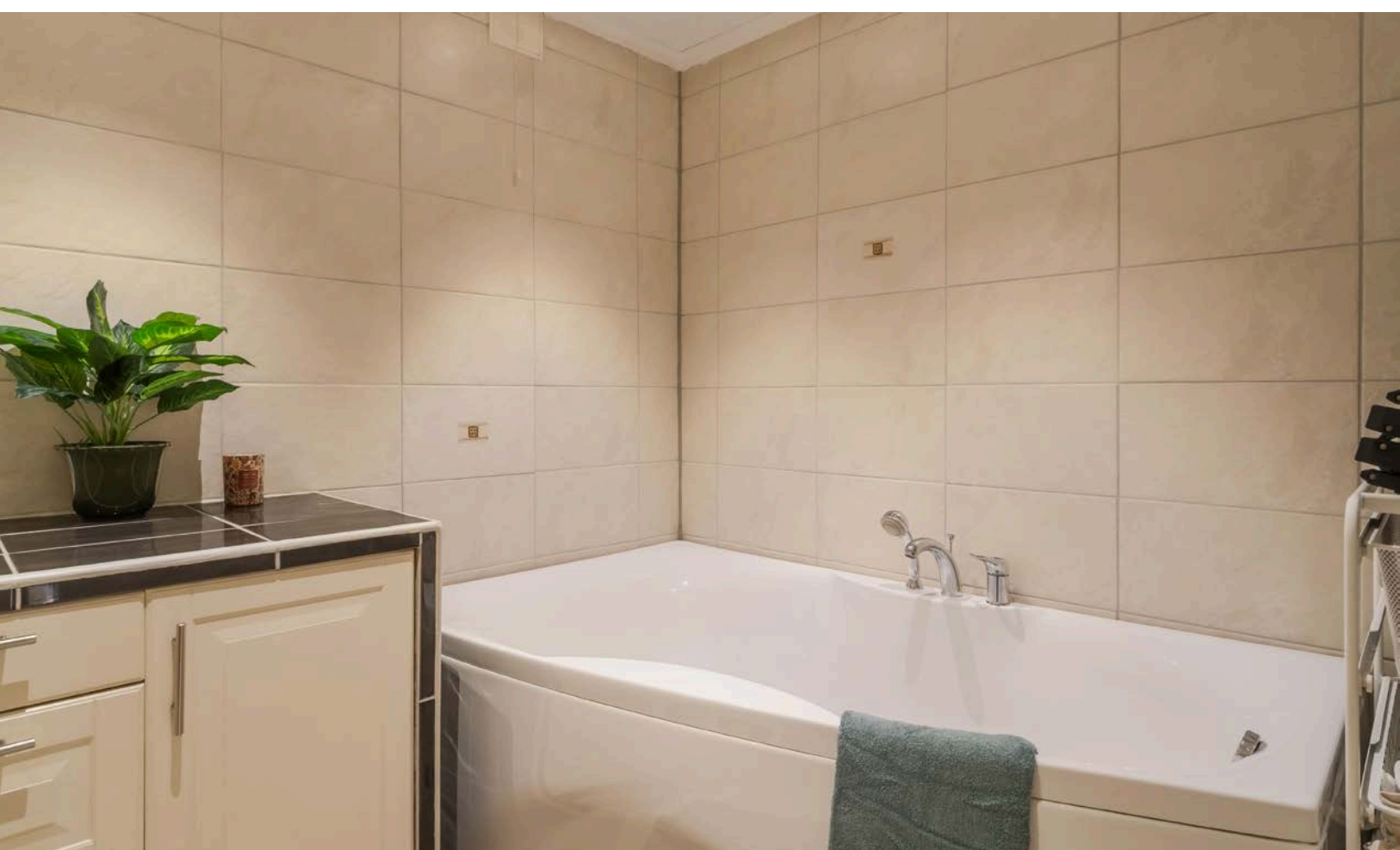






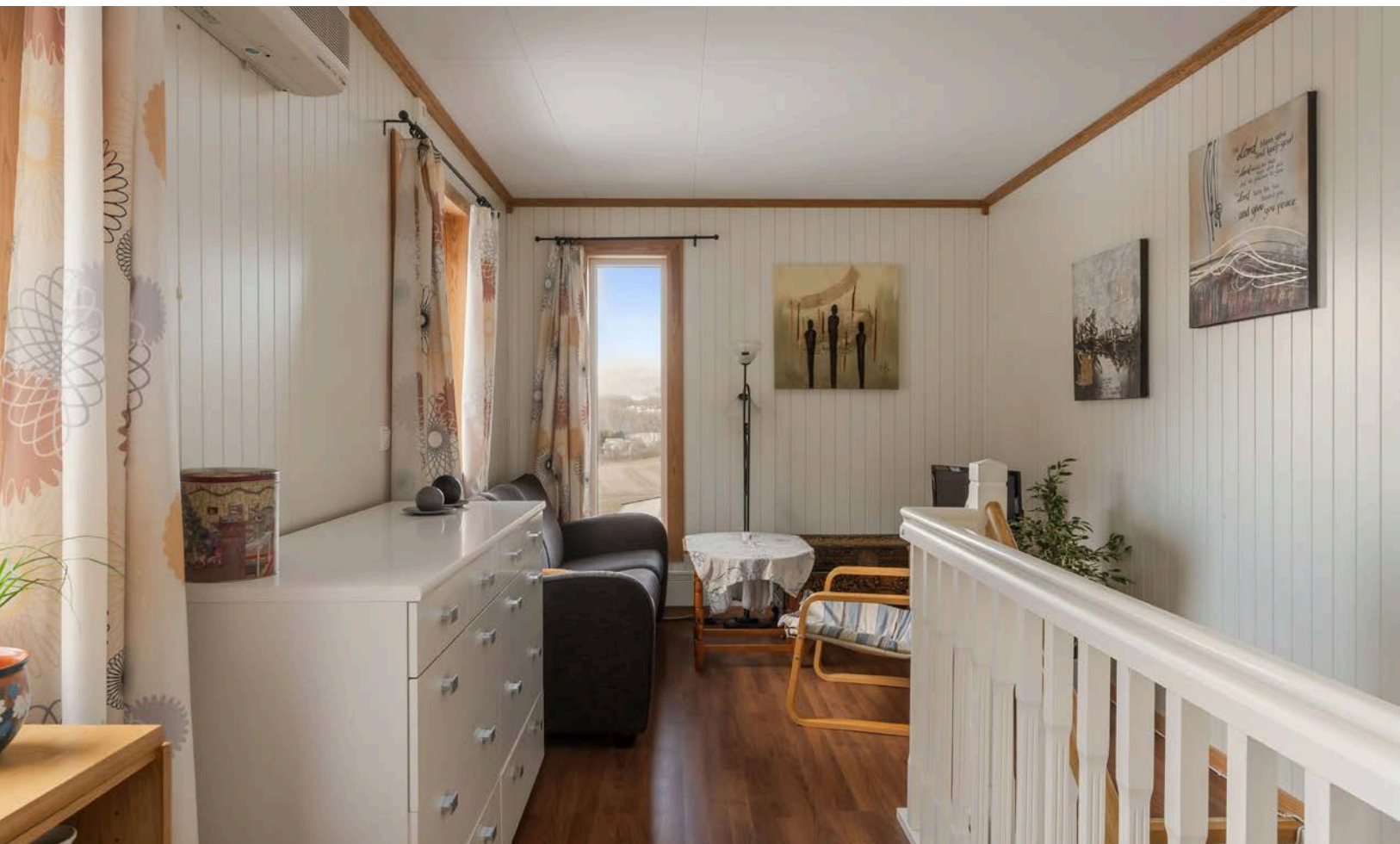


















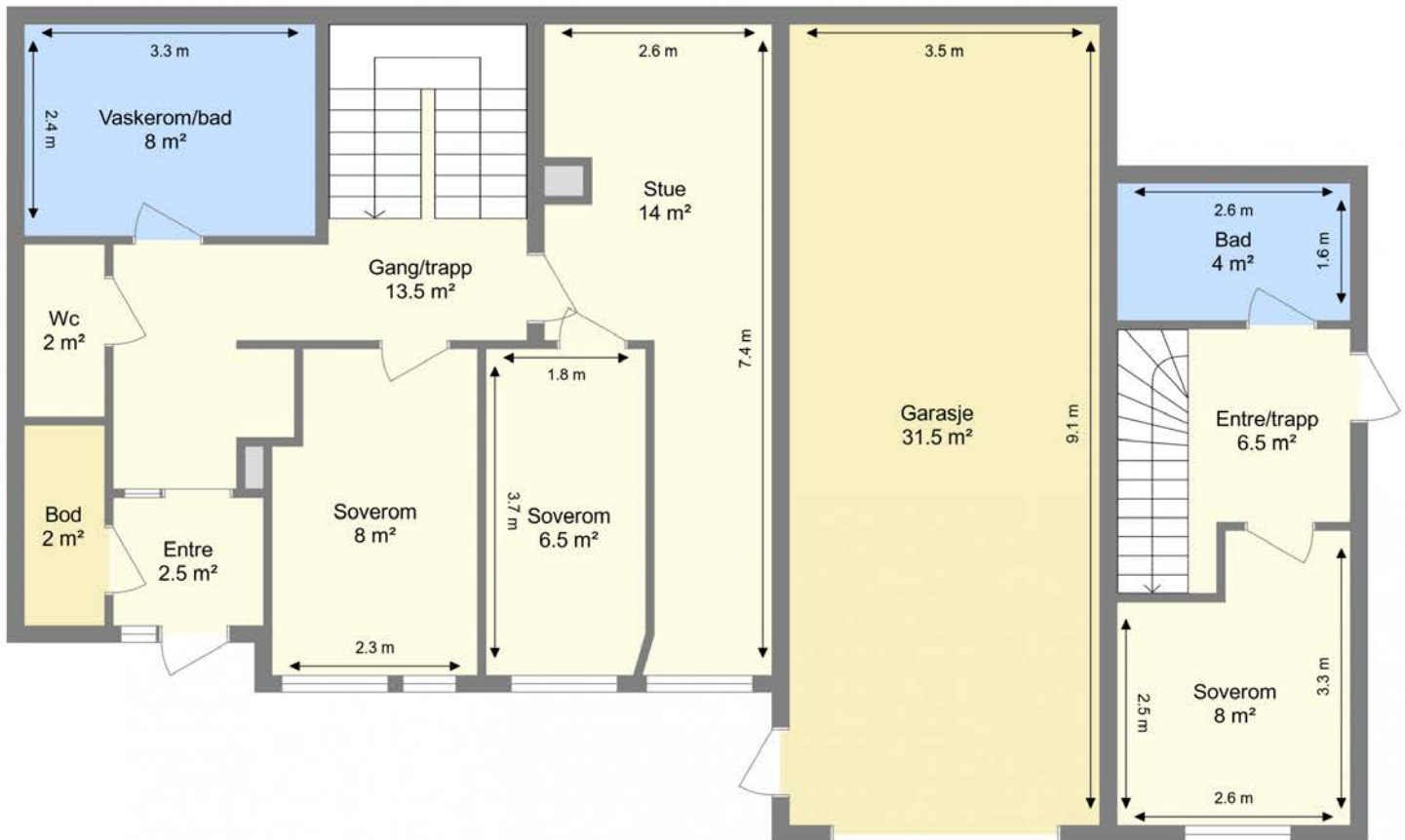
Åkervegen 28A

1. etasje



Åkervegen 28A

Sokkel



Vedlegg

Nabolagsprofil

Åkervegen 28A - Nabolaget Gimse/Brekkrøa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trøndertun Linje 71, 82, 110	6 min 0.5 km
Melhus skystasjon Linje R60, R70	5 min 2.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 24.1 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Brekås skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 1.4 km
Øya videregående skole 160 elever	9 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

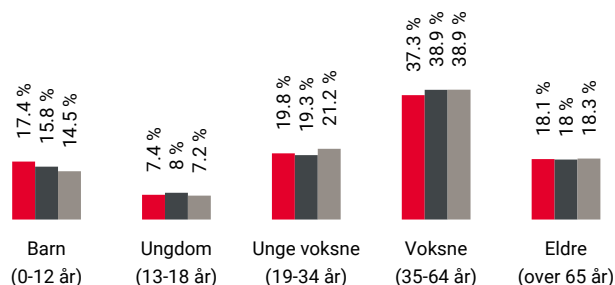
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	14 min 1.2 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år) 49 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gaula PostNord	19 min 1.7 km
Coop Extra Melhus	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



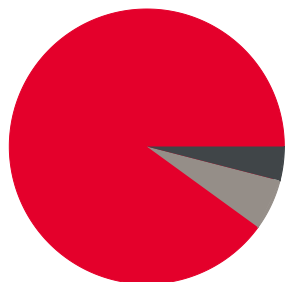
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Gauldal folkehøgskole gymsal Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Tambartun kompetansesenter Aktivitetshall, fotball	13 min 🚶 1 km
🚴	Impuls Treningssenter Melhus	6 min 🚗
🚴	GymPlus Melhus	6 min 🚗

Boligmasse



90% enebolig
4% rekkehus
6% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

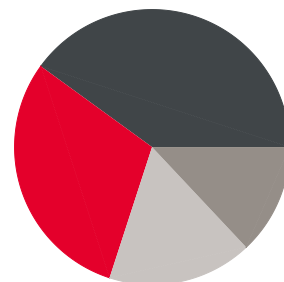
6 min 🚗



Apotek 1 Melhus

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



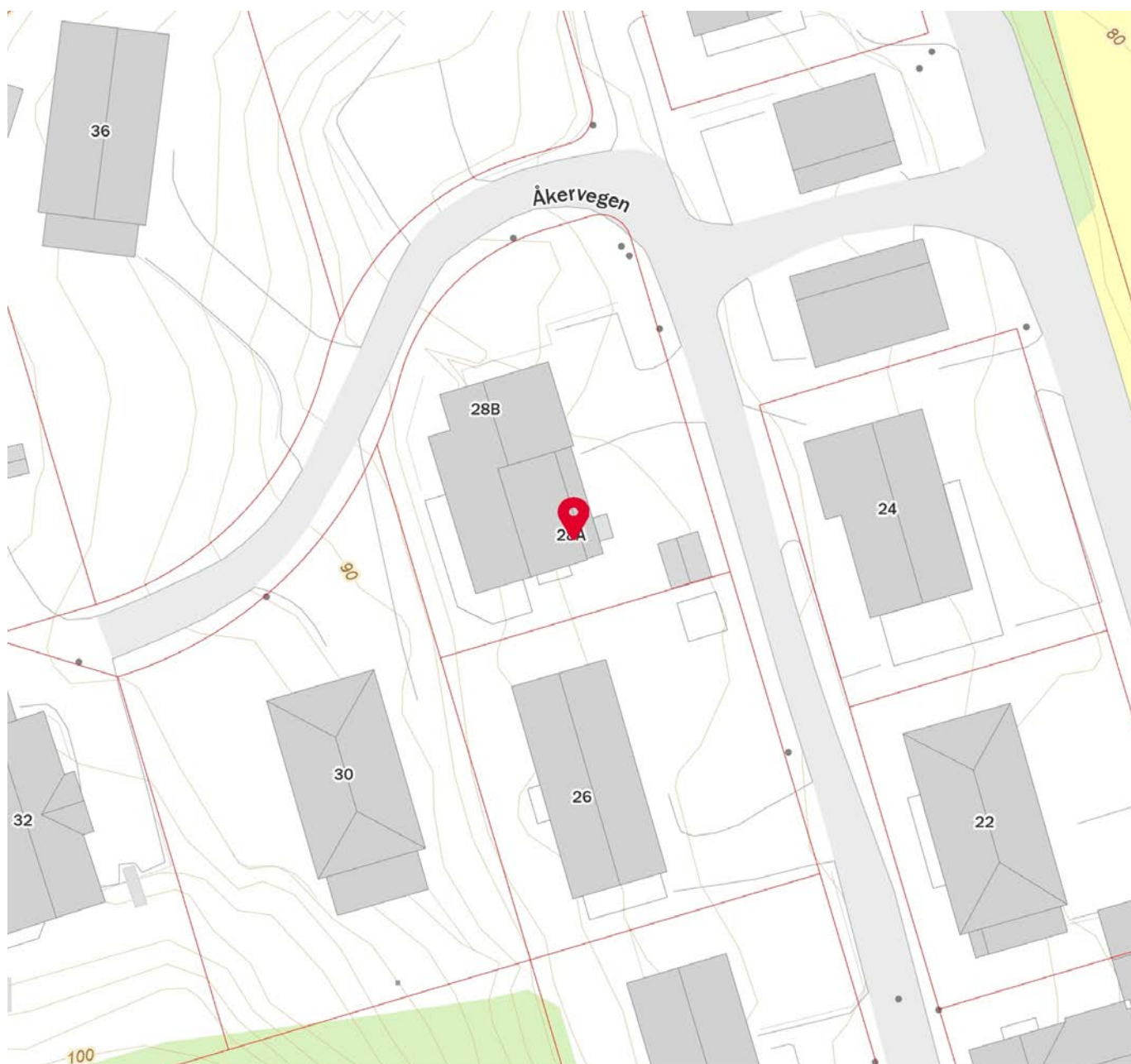
0%

43%

Gimse/Brekkrøa
Melhus
Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mads Johansen

Camilla Kvande

Boligen

Åkervegen 28A

7227 Gimse

5028-32/26/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje i tak ved pipehatt i mai 2024

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Nidarosbygg og utleie AS og Elpro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og lister i stue. Nye spotter og ledninger i tak

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pipehatt

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pipehatt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrikerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt stikk og ny Elbil lader i garasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elektrikerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom og elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2014 vart det påbygd utleiedel/ garasje, soverom og spisestue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Forrige eier ordnet dette.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Godkjent utleiedel i påbygg fra 2014

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utleiedel fra 2014

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrikerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom + stikk på bad og elbillader og nytt stikk i garasjen.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av hovedsoverom Etterisolering av yttervegger og wals2paint plater nytt gulv og lister.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport



Enebolig



Åkervegen 28A , 7227 GIMSE



MELHUS kommune



gnr. 32, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21662-1081

Referansenummer: MW9675

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Gjermund Vist Ekren

Uavhengig Takstingeniør

ge@tft.no

472 94 356



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

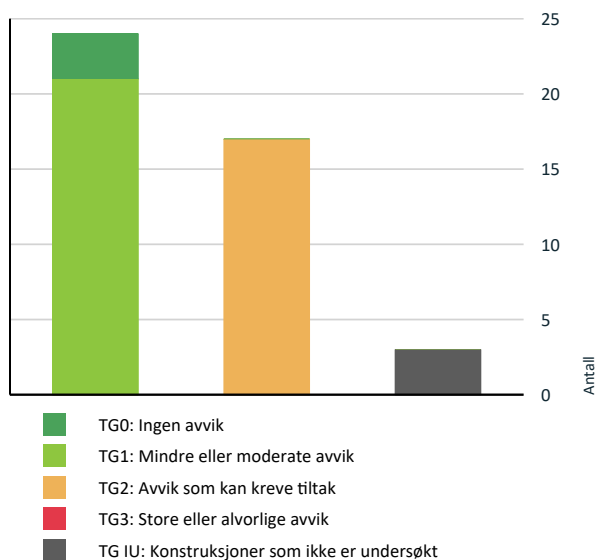
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist dokumenter fra kommunalt arkiv så det er ikke gjennomført en kontroll av dagens bruk opp mot godkjente tegninger i det kommunale arkivet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! **Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.** [Gå til side](#)
- ! **Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.**
- ! **Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.**
- ! **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

Enebolig med utleiedel som er oppført i to etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og det henvises til rapportens respektive punkter for ytterligere informasjon om boligens vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2014

Tilbygg

Det er oppført et tilbygg på nord-enden av boligen i 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel og selger opplyser at tekkingen på opprinnelig del ble skiftet i 2008. Pappshingel på tilbygget er fra byggeår, 2014.

Tilstandsgrad IU settes med bakgrunn i at det lå snø på taket på befaringsdag og det er dermed ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll.

Det anbefales at det gjennomføres en kontroll når snøen har smeltet.

Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plast og metall. Det er montert en takstige av metall for feier. Selger opplyser at pipebeslag er skiftet i 2024 etter at det var en lekkasje.

Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå så det er ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Det kan med fordel gjøres ytterligere undersøkelser av fagpersonell når forholdene ligger til rette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje på takrenner og nedløp av plast, og på enkelte beslag er det registrert noe slitasje og stedvis rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på at det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringsdag så anbefales kun skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre som er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Boligens utvendige fasader fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldri- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir. Videre bemerkes at det er registrert stedvis manglende muresperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke om muligheten for ettermontering av musesperre der hvor dette mangler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er oppført av prefabrickerte takstoler med et ventilert kaldloft. Tilstandsgrad 1 er satt, da det ikke ble registrert tegn til skade på befaringsdagen, og fordi konstruksjonen har fungert som forutsatt siden 1970-tallet. Det er for ordens skyld observert enkelte fuktmerker ved blant annet takgjennomføringer, men det er ikke indikasjoner på aktiv skade. Det anbefales likevel at forholdet holdes under oppsyn med tanke på eventuell negativ utvikling.

Det gjøres oppmerksom på at kun deler av kaldloftet har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon, da adkomsten til øvrige områder er begrenset.

TG 1 Vinduer og dører.

Det er malte vinduer og dører med 2- og 3-lags glass og det er montert en leddport av metall for garasje. Vinduer og dører er i hovedsak skiftet/satt inn i perioden 2004 - 2020. Det er noen få vinduer som er fra opprinnelig byggeår.

Vinduer, dører og garasjeport fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for punktering vil være større tiden som kommer. Det er også registrert noe malingsavskaling på beslag over vindu i sokkeletasje, og noe overflatebehandling anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det altan på for- og baksiden av boligen og det er en liten platting på baksiden ved utleiedel. Selger opplyser at altan på baksiden av boligen ble oppført i 2014 og platting ved utleiedel er av ukjent alder. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag, med kontrollen er noe begrenset på grunn av snø. Så det anbefales ytterligere undersøkelser når snøen har smeltet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje på altan på forsiden av boligen. Det anmerkes også at det er registrert skjevhet i konstruksjonen som skyldes underdimensjonering av bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og utskiftninger er påregnelig.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kontrollen av innvendige overflater begrenses til enkel visuell inspeksjon for vesentlige skader, normal bruksslitasje må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag og det er støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er en elementpipe i boligen og det er montert ildsted i sokkel og 1. etasje. Det ble på befaringsdag ikke registrert vesentlige avvik.

Selger opplyser at det er planlagt en kontroll av pipe med kamera utført av feier. Det kan da bli avdekket avvik som bør utbedres og kostnader må da påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er oppført med en sokkeletasje som vil si at deler av etasjen er vendt mot terreng. Det er utført hulltaking på nedre del av utforet yttervegg mot terreng. Det ble ikke registrert vesentlig forhøyet fuktverdi ved fuktmåling i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert bruk av plastfolie i utforet yttervegg. Dette er ikke en anbefalt løsning med bakgrunn i at det øker risikoen for magasinerings av fukt i veggene med påfølgende risiko for utvikling av skader. Videre bemerkes at boliger fra denne tidsperioden normalt ikke ble fuktsikret under fundament og gulv på samme måte som i dag og det er påregnelig at nedre del av grunnmur trekker fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.

TG 1 Innvendige trapper

Det er to trapper i boligen. Den ene er en tretrapp fra byggeår i opprinnelig del og den andre er plassert i tilbygget.

Boligens innvendige trapper fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag, alder tatt i betraktning

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2008.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt panel på innvendig tak. Rommets vegg og tak fremstår uten vesentlige tegn til skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og gulvvarme. Gulvet fremstår uten vesentlige skader, men det er registrert at gulvet er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må fallforhold på gulvet også utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger. På grunn av rommets innredning så var ikke sluket tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fortsatt benytte et tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering for å spare rommet for belastning av fritt vann.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, servantskap og dusjkabinett. Innredningen fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2007.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte vegger og plater på innvendig tak. Rommets tak og vegger fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv som fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag. Det er til opplysning registrert enkelte flis med hulrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må høydeforskjellen fra topp slukrist til topp tetteshikt ved dør utbedres.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger. På grunn av rommets innredning så var ikke sluket tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap, opplegg for vaskemaskin, badekar og bereder. Rommets innredning fremstår uten vesentlige skader.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking fra gang uten at det er registrert unormale forhold.

SOKKEL > BAD

Generell

Rommet er plassert i tilbygget og er derfor fra 2014.

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er montert baderomsplater på vegger og plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales at baderomsplatene holdes under oppsyn. Ved en eventuell negativ utvikling anbefales at platene kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv som fremstår uten vesentlige skader på befæringsdag. Det er til opplysning registrert enkelte flis med hulrom og at gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. Hvis avviket skal lukkes i sin helhet så må fallforhold på gulvet også utbedres.

SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befæringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes som følge av forhold registrert under punkt overflater vegger. Det er registrert ufagmessig utførelse på baderomsplater. Dette kan, over tid, ha en negativ påvirkning på fuktsikkerheten på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det fortsatt benyttes ett tett dusjkabinett for å spare overflater belastning av fritt vann.

SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjkabinett, servantskap og bereder. Innredningen fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.

SOKKEL > BAD

Ventilasjon

Det er etablert en mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventilasjonskanalen er blokkert og trekker ikke luft ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

SOKKEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra entre uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i opprinnelig del av huset har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Selger opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2020, og fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Kjøkkenet i utleiedel er en enkel innredning med slette fronter og det er integrert platetopp og stekeovn.

Innredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag, men det gjøres oppmerksom på at enkelte dører på innredningen har et behov for justering.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

SOKKEL > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er etablert ett toalettrom i sokkel i opprinnelig del. Rommet er utstyrt med toalett, servantskap og mekanisk avtrekk, og fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens innvendige vannledninger er hovedsak kobber ledninger med noe plastrør i tilbygg. Det er på befaringdag ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast som fremstod uten vesentlige avvik på befaringdag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen er i hovedsak naturlig ventilert i form av ventiler i yttervegg og åpning av vindu.

I tilbygget er det montert et veggmontert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som undertegnende ikke har tilstrekkelig kunnskap for å vurdere, men det fremstod uten vesentlige tegn til skader på befaringdag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere rom med kun ventilering via åpning av vinduer. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til referansenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringstiltak anbefales.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en varmepumpe i opprinnelig del som er datomerket 2018. Selger opplyser at det er gjennomført service annethvert år og pumpen fremstår på befaringdag uten vesentlige tegn til svikt.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Varmtvannstank

Det er etablert en bereder på bad/vaskerom som er datomerket 2002 og rommer 198 liter. Tanken fremstår uten synlige tegn til svikt på befaringsdag-

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

🕒 TG 1 Varmtvannstank - 2

Det er montert en bereder på bad i utleiedel som er datomerket 2012 og rommer 50 liter. Tanken fremstår uten tegn til svikt på befaringsdag.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1979 Det er ikke fremvist dokumentasjon som tilsier at anlegget er fullstendig utskiftet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger kan fremlegge samsvarserklæring for arbeidet som er gjennomført i regi av dem.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Boligen har delvis et eldre el-anlegg som mangler dokumentasjon. Det anbefales derfor at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

Generell kommentar

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at utvendig fuktsikring ble skiftet ut i 2014 og det er ikke registrert vesentlige tegn til svikt på befaringsdag.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur ved inngang til utleiedel som er av betongblokker. Støttemuren fremstår uten tegn til svikt eller skade på befaringsdag.

Terrengforhold

på grunn av snø og altan var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll av terrengforhold på befaringsdag. Boligen ligger til opplysning i et

Tilstandsrapport

skrånende terreng og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

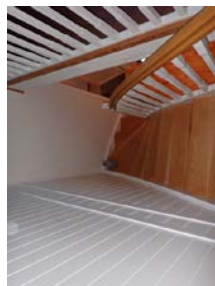
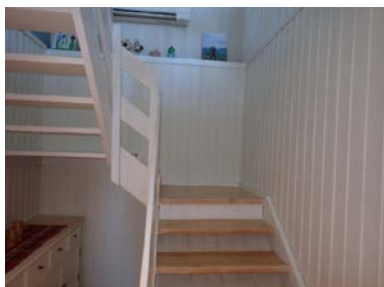
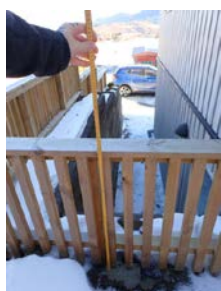
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

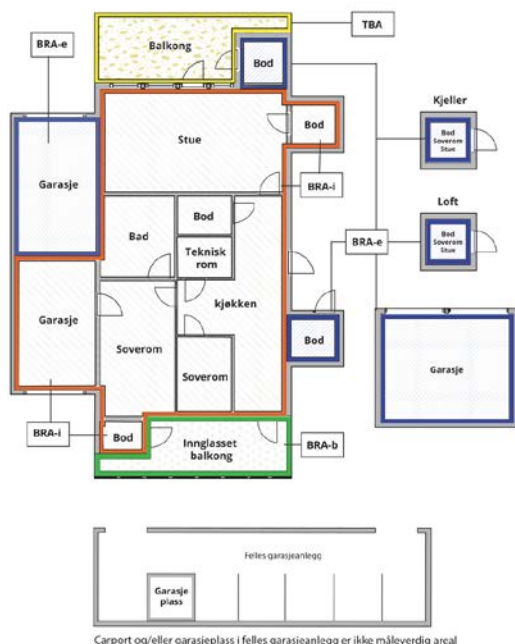
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	121			121	52
Sokkel	80	35		115	
SUM	201	35			52
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, stue 2, kjøkken 2		
Sokkel	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, gang, entré 2, soverom 3, bad, toalettrom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist dokumenter fra kommunalt arkiv så det er ikke gjennomført en kontroll av dagens bruk opp mot godkjente tegninger i det kommunale arkivet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til rapportens respektive punkter og selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gjermund Vist Ekren	Takstingeniør
	Mads Johansen	Kunde
	Ludvig Bøgseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	32	26		0	655.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åkervegen 28A

Hjemmelshaver

Kvande Camilla, Johansen Mads

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Åkervegen 28A, 7227 GIMSE

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258118

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184585138

Gårdsnummer

32

Bruksnummer

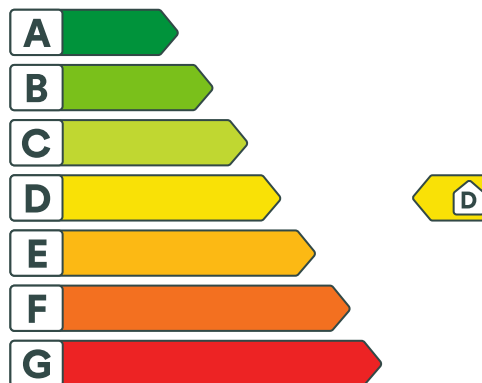
26

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

236,0 m²

Oppvarmet bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

211,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

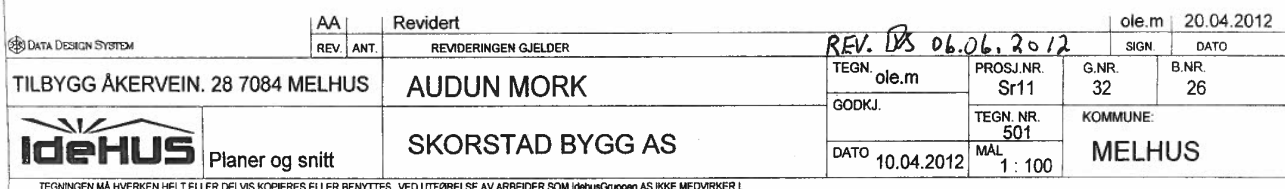
Pr. KVM pr. år

232,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

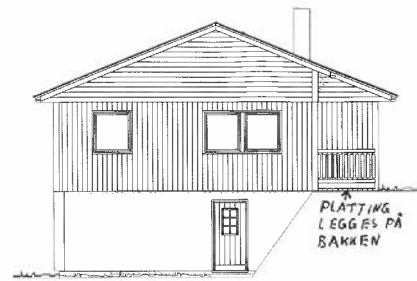
50 112 kWh

H. Linn. var.

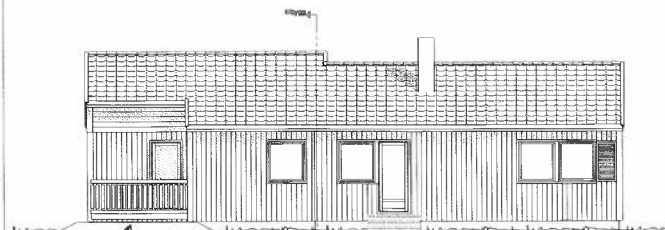




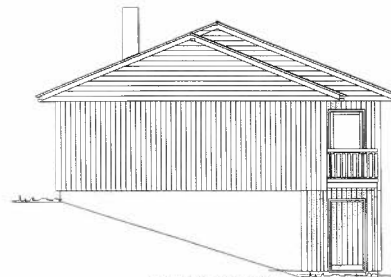
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

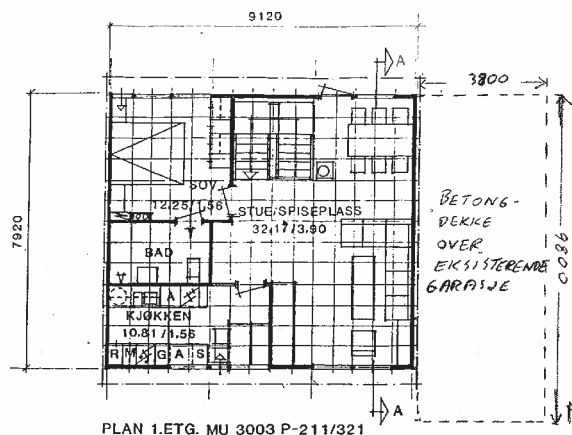


FASADE MOT VEST

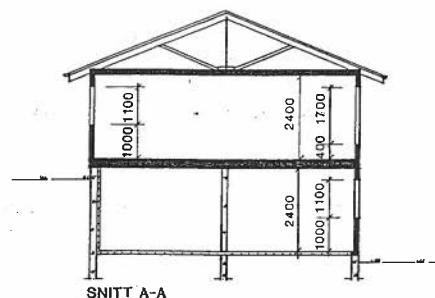


FASADE MOT SØR

 idehus	Fasader	SKORSTAD BYGG AS		Rev: 07		0.6.06.2012		Tegn Ole M		20.04.2012	
		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
TILBYGG ÅKERVEIN, 28 7084 MELHUS		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER		AUDUN MORK		TEGN Ole M		DATO 10.04.2012	
Fasader		SKORSTAD BYGG AS		REVIDERTEN GLEDER</							

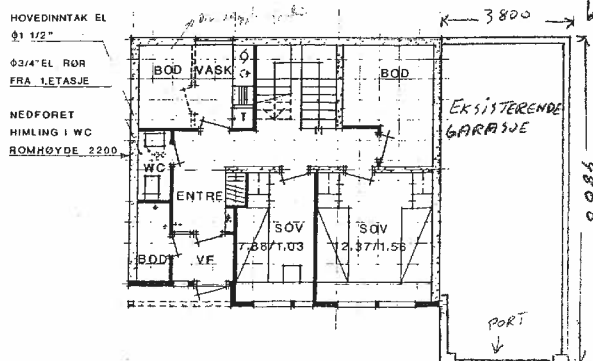


PLAN 1. ETG. MU 3003 P-211/321



SNITT A-A

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EGENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BRUKTES AV ANDRE.

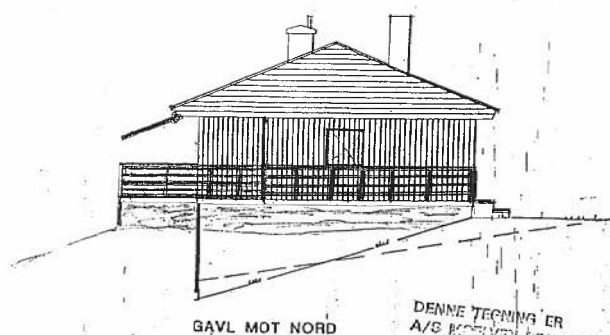
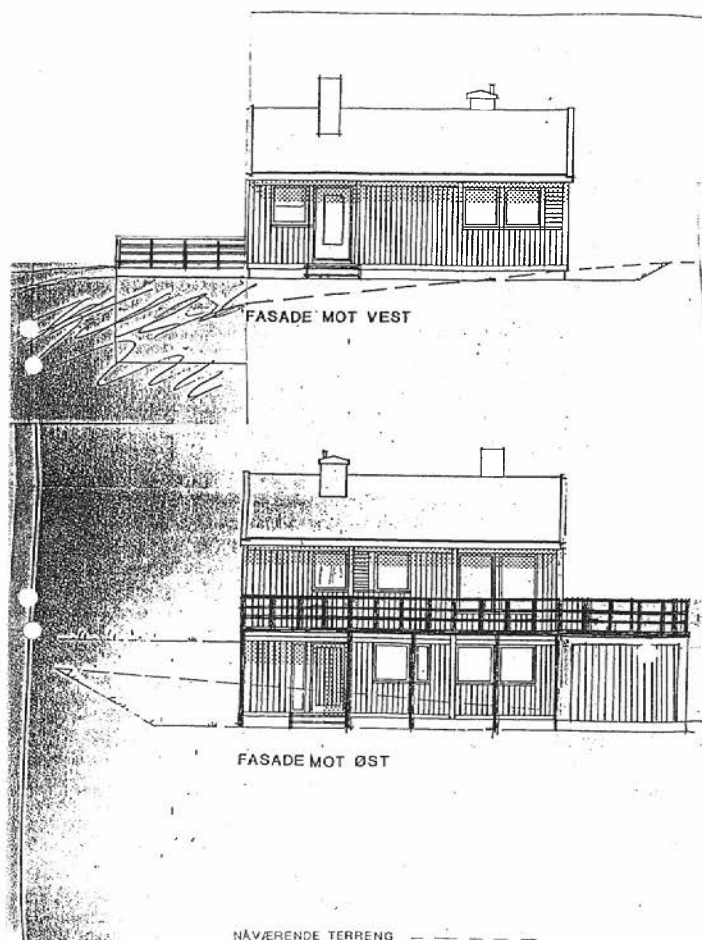


PLAN UNDERETG.

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. 1 Sek nr. 242178.
Tegningene godkjent uten / med merknader.

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR.: 236-76
VÅR TEGNING NR.: 415056 EVENTUELLE ENDRINGER
I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN: SE VEDLEGG

Rev	Jahr	Dato	Sign
MOELVEN SEKSJONSHUS Type MU 3003 P-211/321			
BYGGHERRE: PETRA O. SOLSTAD, 7097 SØBERG			PLANER OG SNITT
BYGGEPLASS: ÅKERVN. 28, 7084 MELHUS			Erstatning for Erstatter: av
Tegn	Dato	Nr	Rev
Kont	Godk	1:100	MOELVEN 2391 MOELV
			2-11030-1



DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS RETT
TILLÆTTE KUN KOPERT ELLER
BRUKT AV ANDRE.



MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MU3003 P-211/321

BYGGERE PETRA O. SOLSTAD, 7097 SØBERG

BYGGEPLASS: ÅKERVN. 28, 7084 MELHUS

FASADER

Utsnitt for
Ersattelse av

Tegn. 1/805 19

A/S MOELVEN BRUG

Audun Mork
Åkervegen 28

7227 GIMSE

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver

Audun Mork
Åkervegen 28
7227 GIMSE

Ansvarlig søker

Skorstad Bygg AS
Skarpsnovegen 5
7540 KLÆBU

Eiendom/ byggested	: Åkervegen 28	
Gnr/ bnr/ festenr/ seksj.nr	: 32/26	
Deres søknad mottatt	: 27.04.12, 23.12.14	
Arbeidets art	: §20-1. Tilbygg med garasje og ny boenhet.	
Byggets art	: Enebolig med sokkelleilighet e.l.	
Behandling/ vedtak	: Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	: 28.01.13	Utvalgssaksnr : 13/ 103

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

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

Med hilsen

Øyvind Aundal
fagleder plan- og byggesak

Natalia Samareva
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi: Skorstad Bygg AS, Skarpsnovegen 5, 7540 KLÆBU.





Eiendomskart for eiendom 5028 - 32/26//

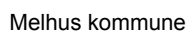


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		655,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7017491,95	Øst	562622,04
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7017466,91	562618,78	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,00	
2	7017483,28	562612,19	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	17,65	
3	7017488,39	562613,42	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,26	38,55
4	7017501,51	562623,85	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	17,53	17,09
5	7017502,95	562627,43	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	3,86	
6	7017501,57	562630,68	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	3,92	2,25
7	7017475,87	562641,04	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,71	



Grunnkart

Eiendom: 32/26
Adresse: Åkervegen 28A
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



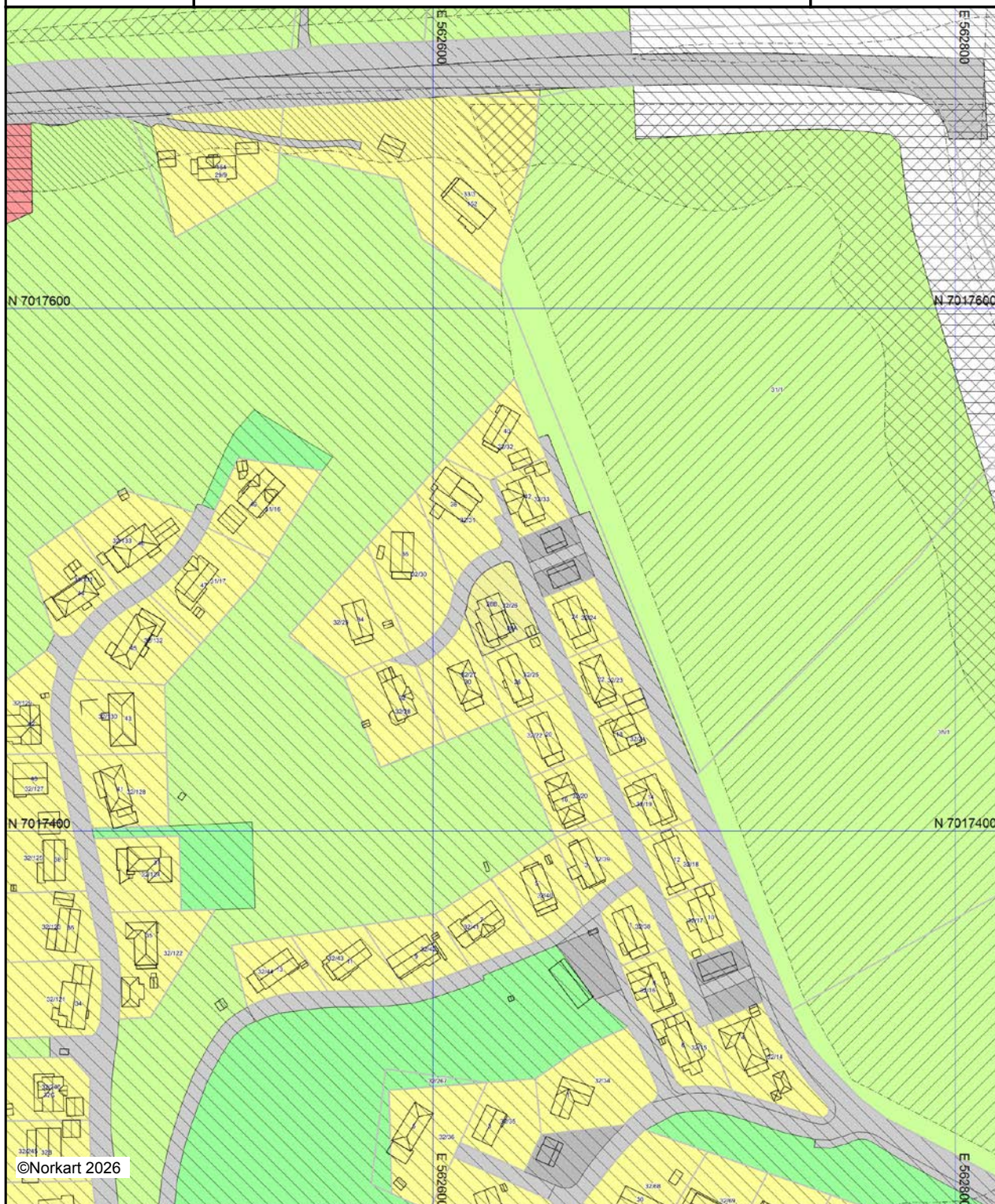
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/26
Adresse: Åkervegen 28A
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål



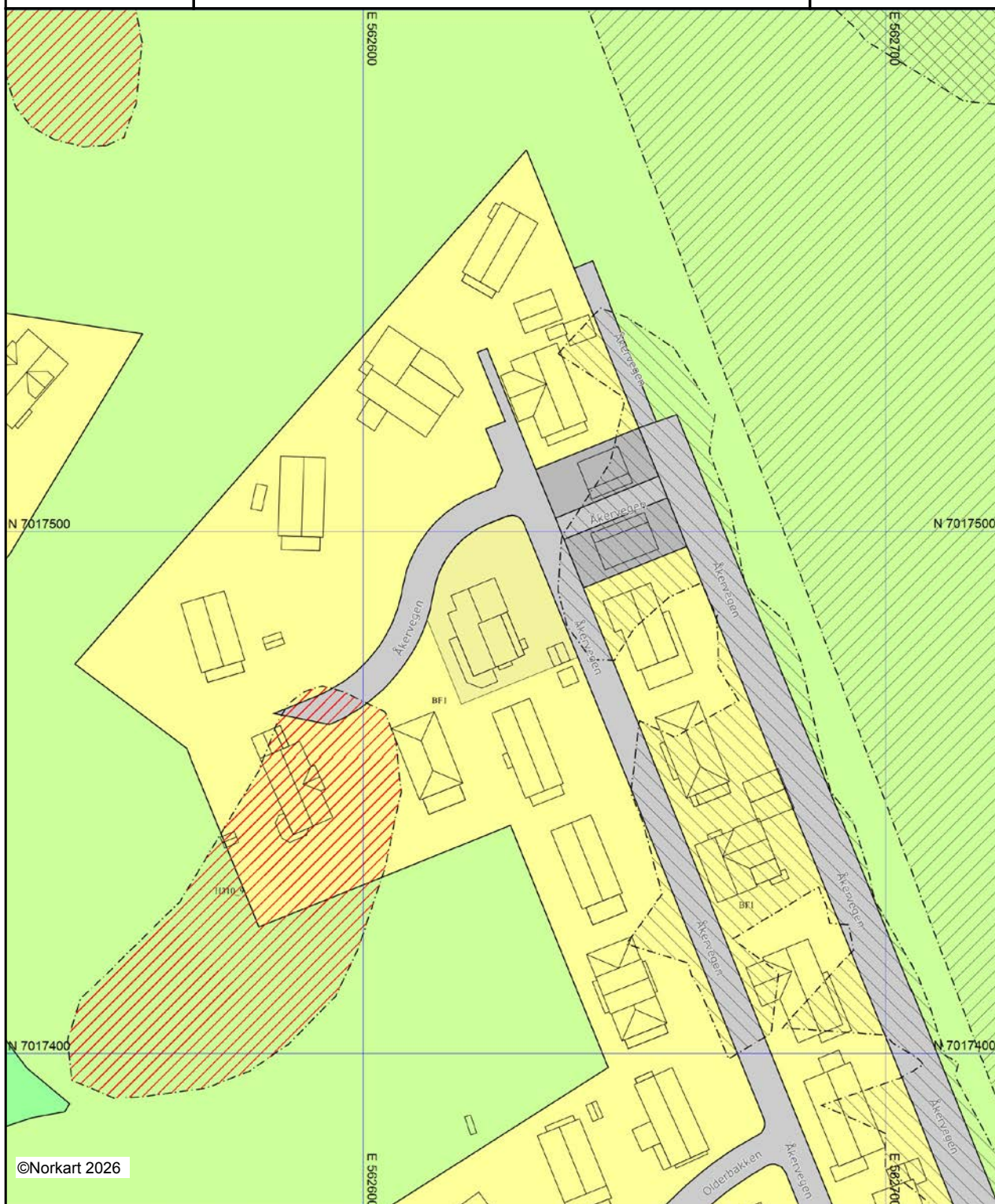
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/26
Adresse: Åkervegen 28A
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Parkering
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Påskriftfeltnavn

Områdeplan for Brekkåsen

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering
PlanID 2018018
Saksnummer: 19/5248

Planområdet er regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
Boligbebyggelse	B1-B3	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1 – BF10	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1 – BK11	
Bolig/tjenesteyting	B/T_1, B/T_2	
Tjenesteyting	T1	
Barnehage	BH1 – BH3	
Undervisning	UN1, UN	
Næringsbebyggelse	NÆ	
Idrettsanlegg	IDR1, IDR2	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK	
Lekeplass	LEK, LEK1 – LEK5	
Uteoppholdsareal	UTE	
§12-5, nr 2	SAMFERDSEL OG ANLEGG	
Veg	V, V1	
Kjøreveg	o_KV1 – o_KV4, f_KV1	
Gang- og sykkelveg	GS, o_GS1 – o_GS3	
Fortau	o_f, o_F1 – o_F4	
Gatetun	f_GT	
Annen veigrunn	AVT, AVG, o_AVT, o_AVG, o_AVG1 – o_AVG2	
Kollektivanlegg	o_KA1, o_KA2	
Kollektivholdeplass	o_KH_1 – o_KH5, o_KH	
Pendler-/innfartsparkering	o_PI1	
Parkering	f_P, P, P1	
Parkeringshus/-anlegg	f_PH	
§ 12-5, nr 3	GRØNNSTRUKTUR	
Park	o_PA1	
Turveg	TV, f_TV o_TV, o_TV1 – o_TV3, TV4, TV5, o_TV6, o_TV7	
Frnområde	FRI	
§ 12-5, nr 5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNFR)	
Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNF	
§ 12-5, nr 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV	
§ 12-6	HENSYNSSONER	
Faresone ras- og skredfare	H310_1 – H310_28	
Faresone flomfare	H320	
Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	
Annen fare – erosjonsfare	H390	
Sikringssone for område med grunnvannsforsyning	H120	
Frisiktsone	H140_1 – H140_6	
Andre sikringssoner (fordrøyningsanlegg)	H190_1	
Andre sikringssoner (grus og pukk)	H190_2	
Støysone – rød sone iht. T-1442	H210	
Støysone – gul sone iht. T-1442	H220	
Infrastruktursoner – veg	H410_1	
Infrastruktursoner	H410_2	
Bevaring landskap	H550	
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_3	

Båndlegging etter lov om kulturminner
Videreføring av reguleringsplan

H730_1 – H730_13
H910_1 – H910_4

§ 12-7 BESTEMMELSESONOMRÅDER

Midlertidig bygge, rigg- og anleggsområde	#1
Midlertidig riggområde	#2
Utforming	#3
Funksjons- og kvalitetskrav	#4
Trafikksikkerhetskrav	#5
Moabekken	#6

1. Planens hensikt

Planens intensjon er å legge til rette for ny boligbygging på Brekkåsen, med vekt på småhusbebyggelse. Brekkåsen skal ha et trygt og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø. Videre skal Brekkåsen ha et klimavennlig utbyggingsmønster. Avgrensning mellom utbyggingsområder og viktige naturressurser skal ivaretas.

Det er tilrettelagt for et miljøvennlig transportmønster. Gode gang- og sykkelforbindelser internt på Brekkåsen og til/fra sentrum er prioritert og det er lagt inn ny trafikk sikker snuplass for buss sentralt lokalisert. Nye arealer for boligutbygging er lokalisert sentralt på Brekkåsen, med gåavstand til bussholdeplass. Her er det krav om en utnyttelsesgrad som sikrer konsentrert småhusbebyggelse, småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Ny gang- og sykkelveg langs fylkesveg samt opparbeidelse av tverrgående turstier, gir trygge forbindelser fra/til sentrum for hele Brekkåsen og mellom Lete/Løkkenhaugen samt Vollmarka og resten av Brekkåsen. Det sikrer også tilgang til turstier og nærfri luftsliv for alle på Brekkåsen, og tilgang til samfunnshuset på Lete. Opparbeidelse av park på Brekkåsen blir en god sosiale møteplass for alle aldersgrupper.

Viktige naturressurser er ivaretatt i planen. Arealer er tilbakeført til LNF (på Lete, ved Tjurruppynten og Olastubakken), og nye områder for boligutvikling har skjedd gjennom å omregulere offentlig tjenesteyting og i tilknytning til eksisterende boligfelt og til ny snuplass.

Naturfare og vannmiljø er ivaretatt gjennom fellesbestemmelser, hensynssoner for erosjons-, flom- og skredfare med krav knyttet til seg, og bestemmelsesområde for Moabekken med krav om bekkeåpning ved tiltak.

Ordlyd i kursiv er veiledning til bestemmelsene.

Electronic signature

Signed by

[Redacted]



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

[Redacted]

Date of birth

[Redacted]

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

[Redacted]



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

[Redacted]

Date of birth

[Redacted]

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn

[Redacted]

Fødselsdato

[Redacted]

Adresse

Åkervegen 28A, 7227 GIMSE

Telefon

[Redacted]

E-post

[Redacted]

Leietaker

Navn

[Redacted]

Fødselsdato

[Redacted]

Telefon

[Redacted]

E-post

[Redacted]

2. Leieobjektet

Boligtype

Leilighet

Etasje

2

Adresse

Åkervegen 28B, 7227 GIMSE

Leilighetsnummer

[Redacted]

Romnummer

[Redacted]

Leieobjektet har 1 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er 1 parkeringsplass og rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.07.2022 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 8 700 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Det totale månedlige beløpet betales forskuddsvis den 1. hver måned for perioden 1. til 30. i måneden. Beløpet skal betales til bankkonto [REDACTED] om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 14 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er umøblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de få avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og eldre) og de mangler som Utleier selv plikter å utsbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

15. Vernetting

Eiendommens adresse er vernetting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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: Åkervegen 28A
7227 GIMSE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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 viderefremidlet 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