



aktiv.

Melhusvegen 172, 7224 MELHUS

Stor, innholdsrik enebolig
Omfattende oppgradert | 2 stuer, 2
kjøkken, 2 bad og 5 soverom
Solrik og inngjerdet hage



Eiendomsmeglerfullmektig

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 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Annika Maria Elisabeth Vestman
Torbjørn Smørgrav

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 272/272 kvm
Tomtstr.: 1181.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1710250084

Velkommen til Melhusvegen 172!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Melhusvegen 172 – en stor, innholdsrik enebolig over to plan + loft og kjeller. Både første og andre etasje er oppgradert og pusset opp i senere år, og begge etasjene har eget kjøkken, bad og stue. I andre etasje er det en østvendt takterrasse fra 2022, og i en stor, vestvendt og inngjerdet hage er det gode solforhold og rikelig med trygg boltreplass.

Verdt å merke seg:

- Fem soverom
- Stor og solrik tomt
- To moderne og velutstyrte kjøkken
- To innbydende stuer med ildsteder
- Innholdsrik og spennende planløsning
- Pene bad, ett fra 2014 og ett fra 2017
- Boligen har meget gode lagringsmuligheter

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Plantegning	46
Tilstandsrapport	50
Energiattest	77
Ledningskart	78
Grunnkart	79
Målebrev	80
Kommuneplankart	82
Reguleringskart	84
Reguleringsplan	86
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 77 m² - Grovkjeller med boder.

1. etasje:

BRA-i: 89 m² - Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang.

2. etasje:

BRA-i: 83 m² - Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang.

3. etasje:

BRA-i: 23 m² - Tørkeloft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

7 m² - Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1181.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og solrikt til, og boligen er fint plassert på en flat, lettstelt tomt på 1181 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og gruslagt

gårds plass, og den store, inngjerdede hagen byr på rikelig med trygg boltreplass for både to- og firbeinte.

Ved inngangspartiet er det etablert to østvendte markterrasser - den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgen solen. Fra gangen i andre etasje er det utgang til en takterrasse på ca. 7 kvm fra 2022

Beliggenhet

Boligen ligger på nordsiden av Melhus sentrum og er et familievennlig boområde med sykkelavstand til sentrum og togstasjon. Fra eiendommen er det opparbeidet gangvei til sentrum, skole, etc. som gir en trygg adkomst til de ulike gjøremålene i hverdagen.

Melhus som tettsted har det meste av servicetilbud og du vil finne bl.a. flere dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter, kaféer, treningssenter, lege, apotek, vinmonopol, m.m. Melhus sentrum er i stadig utvikling og vekst og her vil man i framtiden få enda flere servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.

I området vil du også få flere opparbeidede turområder på både flat mark og i fjellet. Så her kan du få flotte turer ved Gaula, i Vassfjellet og i Sjetnemarka. I tillegg har Melhus et godt opparbeidet tilbud innen sport, fritid og kultur.

Velkommen til Melhus!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Enebolig oppført i 1953 med kjeller, første etasje, andre etasje og kaldloft. Boligen har støpt kjellergulv og kjellervegger er oppført i støpt betong med delevegger av tegl. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre kledd med utvendig liggende panel og taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All rørleggerjobb på bad i 2. etasje ble gjort av Holdbakk Rør samt vann inn på bad i 1. etasje. Elektriker sluttkontroll av El-focus. Manglende fall på et punkt

20cm til venstre for sluk på bad i 1. etasje.

Arbeid utført av: Holdbakk Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Begge bad ble nyetablert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny avløpsrør måtte legges fra hus til kum i 2015.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hvis drenerør til å lede vannet vekk fra husveggen på nordvestre hjørne av huset mangler, kan det bli fuktinnsig i kjeller på samme sted ved mye nedbør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mangelfull pipebeslag. Hardt regnvær fra vest kan føre til fukt langs pipa

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Søndre pipe er utbedret med stålrør, ny feieluke og peis i 2020. Nordre pipe er utbedret med ny feieluke.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i kjeller fra før vi overtok. Ingen bevegelse etter vi tok over (2013). Skjeve gulv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen mus enkelte år

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tilnærmet alt av elektrisk er byttet siden 2013. Arbeid gjort av 6

forskjellige firma. Ny samsvarserklæring 2025 etter el kontroll av hele anlegget.
Arbeid utført av: Carleif, El-focus, Elkul, Siemens, Øyaas elektro og Melhus elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Samsvarserklæring fra 2025 er kontroll av hele el-anlegget.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenering på fremsiden er gjort med egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse i forbindelse med nytt inngangsparti laget av G&G Bygg. Fasaden ble malt av TBS Optimal

Arbeid utført av: G&G Bygg Grzesnikowski og TBS Optimal

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen kan sees på som to komplette leiligheter som egner seg for utleie men uten at det er søkt om registrering av egen boenhet for dette.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt bad i 1. etasje i 2014

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Melhus kommune overtar vannforsyningen fra 1. juni 2025. Gjensidig veirett med nabo er tinglyst.

Innhold

1. etasje

Entré: Adkomsten til både første- og andre etasje er via et felles inngangsparti som ble etablert i 2022. Her er det østvendte markterrasser, pen tretrapp og moderne utebelysning, og inne er det felles trappegang på ca. 11,5 kvm. I første etasje er det en pen entré på ca. 9 kvm med hvitmalte vegger og grått gulv. Det er god plass til knagger og heng, og i en nisje er det åpen garderobeløsning med skohyller.

Kjøkken: Kjøkkenet i første etasje var nytt i 2024, og har et tradisjonelt, men moderne design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har grønne, profilerte fronter, sorte håndtak, vitrinedører, takhøye skap og gyllen benkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue: Stuen i første etasje er på ca. 19 kvm, og oppleves som lun og innbydende. De lysmalte veggene fremhever det gylne gulvet, og dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. Det er fin plass til sofagruppe, lenestol og tv-/mediastasjon, og stuen har både varmepumpe og vedovn.

Bad/wc/vaskerom: I første etasje er det et pent bad/wc/vaskerom som ble oppgradert i 2014. Her er det hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. På en skuffeseksjon med røde høyglansfronter er det en heldekkende servant, og over er det et dobbelt, hvitt speilskap. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe: Soverommene i første etasje er på ca. 13 kvm og 9,5 kvm. På det største soverommet er veggene malt opp i en dyp, tidmessig fargetone som står godt til det lyse gulvet, og himlingen er kledd med mønstret tapet. Begge rommene har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og begge rommene har medfølgende garderobeskap. Lagringsplass finnes i flere boder i kjelleren.

2. etasje

Entré: Når vi kommer opp trappen til andre etasje blir vi ønsket velkommen i en pent oppusset gang på ca. 16 kvm. Rommet er holdt i tidsmessige farge- og materialvalg, og gulfargen på trappen opp til tørkeloftet går igjen i den tapetserte kontrastveggen.

Fra gangen er det utgang til en østvendt takterrasse på ca. 7 kvm fra 2022.

Kjøkken: Kjøkkenet i andre etasje er på ca. 12 kvm, og byr på fin plass til et spisebord for hele familien. Innredningen, som var ny i 2018, har klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Det er hvite, profilerte fronter, vitrinedører og takhøye skap, og i en gyllen benkeplate er det nedfelt kum i stål. Videre har kjøkkenet integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og ventilator.

Stue: Stuen i andre etasje er lys, luftig og innbydende, og gulvarealet på ca. 15 kvm byr på fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-møblement. Lys, mønstret tapet på to vegger matcher med de lysmalte, øvrige overflatene, og det er montert en peisovn i rommet. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og fint utsyn.

Bad/wc/vaskerom: Badet i andre etasje er på ca. 4 kvm, og ble pusset opp i 2017. Her er veggene kledd med brune våtromsplater i flisimitasjon, og det er lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Soverom og garderobe: Det er tre soverom i andre etasje – ett på ca. 13,5 kvm, ett på 9,5 kvm og ett på 9 kvm. Alle rommene har store vinduer for gode luftemuligheter og fin, naturlig lyssetting, og hvert rom er pusset opp i delikate farger og med pene tapeter. To av soverommene har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i flere kjellerboder og på loftet.

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:

- Drenering:

Selger opplyser at det ble etablert ny utvendig fuktsikring mot gårdsplass i 2022 i forbindelse med tilbygg, resterende drenering fra byggeår. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

En oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring må påregnes med bakgrunn i alder

og påviste forhold i kjeller.

- Grunnmur og fundament:

På befaringsdagen registreres det sprekk i grunnmur. Dette er en indikasjon på at det på et tidspunkt har vært bevegelse i bygget, men det er ikke kjent om det er aktivt i dag. Det anbefales en gjenpussing for å så foreta løpende observasjoner med tanke på en evt negativ utvikling.

- Rom under terreng:

Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som nevnt under drenering blir det indikert høye fuktindikasjoner i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur som erfaringsmessig skyldes aldringsslitt drenering kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunn da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp på oppføringstidspunktet. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør uten en omdrenering stå fritt eksponert og god ventileringsivaretas. Oppgradering av utvendig fuktsikring må påregnes.

- Yttervegger:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder på kledningen. En oppgradering av kledning på sikt må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres lekkasje ved pipe. Det er misfarging i taktro pga fuktbelastning over tid samt begynnende råte i treverket ved pipe. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut samt etablere ny og bedre tetting utvendig rundt pipe.

- Renner og nedløp:

Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår. Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader og vurderes å være i bruksmessig god stand, men en rengjøring av takrennene må påregnes. Det registreres at ett nedløp er ført til avløpsrør til terrenget, mens ett er ført direkte til terreng. Avløpssystemet er ikke vurdert og begge nedløpene anbefales ført til avløpsrør. TG 2 på grunn av alder i forhold til levetidsbetraktninger. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Taktekking:

Ikke inispisert pga snø på tak. Utvendig tak har saltaks form og er tekking med stein fra byggeår. TG 2 er satt med bakgrunn i alder. En utskifting av utvendig taktekking med undertak må påregnes.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Ilsted/Skorstein:

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

- Trapp:

Det gjøres oppmerksom på at trapp opp til loft ikke har etablert rekkverk eller håndløper på vegg, trapper mellom kjeller og 2. etasje mangler håndløpere på vegg. Etablering av rekkverk/håndløpere anbefales for bedre sikkerhet.

- Våtrom, bad 1. etasje:

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 20 mm. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

- Våtrom, bad 2. etasje:

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 15 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og dører, i yttervegg kjeller:

Kjellervindu fra byggeår med sprekk i glass. Det registreres værslitte vindusomramninger med begynnende råteskader. Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes. Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000

- Utstyr på tak:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Huset er sist overflatebehandlet utvendig i 2023
- Tilbygg med takterrasse ble etablert i 2022
- Flere vinduer er skiftet ut i perioden 2020 til 2024
- Badet i 2. etasje er oppgradert i 2017
- Badet i 1. etasje er oppgradert i 2014
- Alt av innvendig vannledninger er oppgradert etter 2013
- Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter 2013

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass. På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

2161608

Diverse

AREAL

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.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badene, varmepumpe fra 2015 og panelovner i første etasje, og med panelover i andre etasje. Dette suppleres med vedfyring i begge etasjer.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer vil påløpe for eiendommen fra juni 2025. Beløp for kommunale avgifter er p.t. ukjent.

Renovasjon og avløp til ReMidt: kr 11 533,- fordelt på fire terminer. Årsgebyret for feiing utgjør kr 1 492.

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. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 1 772

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Formuesverdi primær

Kr 855 244

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 420 977

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 7 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:

13.11.1947 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

22.10.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5028 GNR: 111 BNR: 11

06.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5028 GNR: 111 BNR: 11

06.12.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5028 GNR: 111 BNR: 11

06.12.2013 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rettighet hefter i: KNR: 5028 GNR: 111 BNR: 11

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller

ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er i dag tilknyttet privat vannverk og septiktank. Melhus kommune overtar vannforsyningen fra 1. Juni 2025. Kjøper overtar eventuelle kostnader knyttet til tillkobling av offentlig vann.

Eiendommen har adkomst via privat vei. I henhold til jordskiftedom foreligger det krav om etablering av veilag, men dette er foreløpig ikke gjennomført. Selger opplyser at vedkommende ikke har hatt utgifter knyttet til veivedlikehold, og at brøyting til veikrysset har blitt utført på eget initiativ.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan for ny E6 Parsell Kuhaugen - Jaktøyen, planID r52, datert 01.02.2001, og regulert til LNFR. Eiendommen er primært underlagt KPA og er regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 600 (Omkostninger totalt)
123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 376 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

11.04.2025









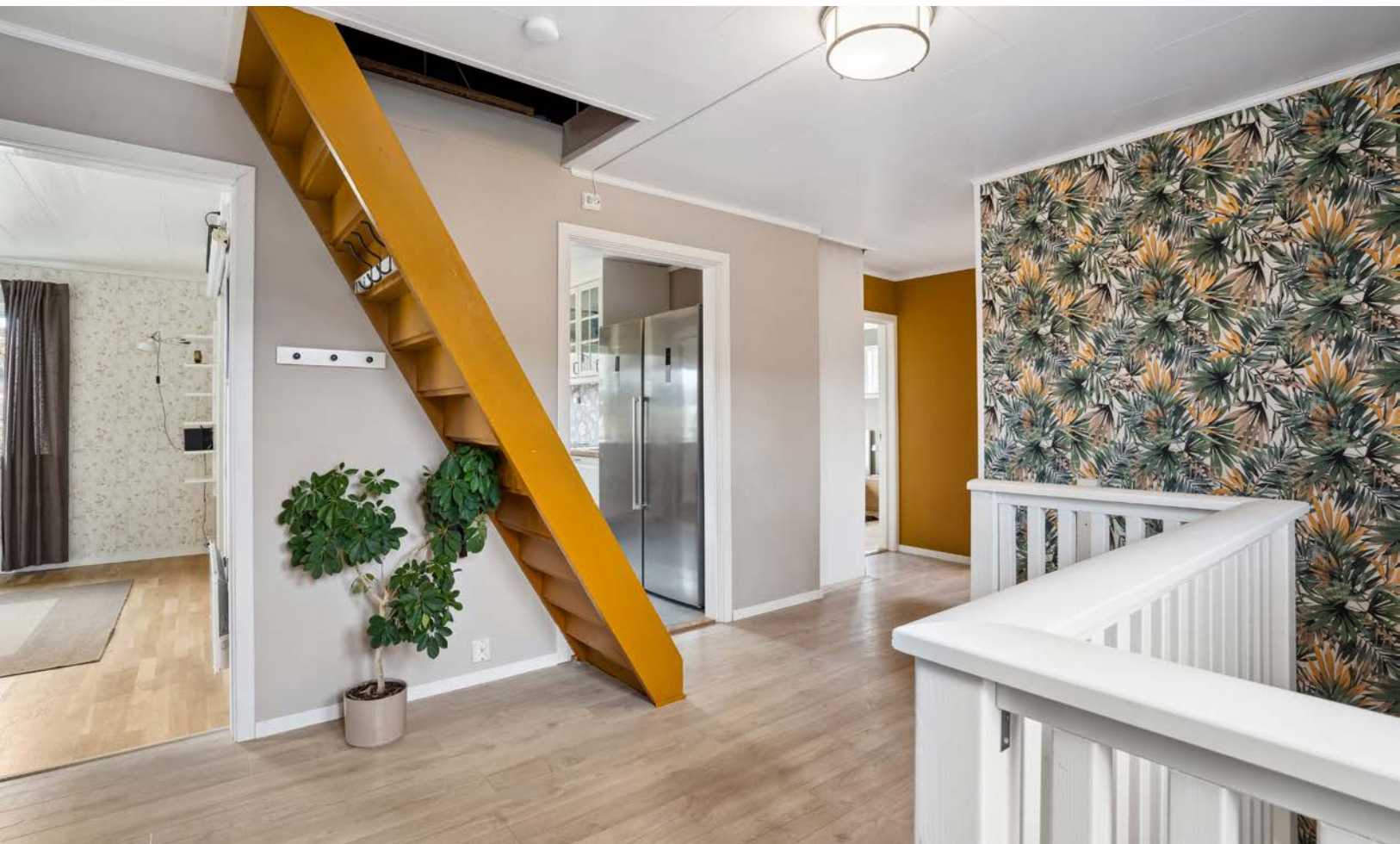












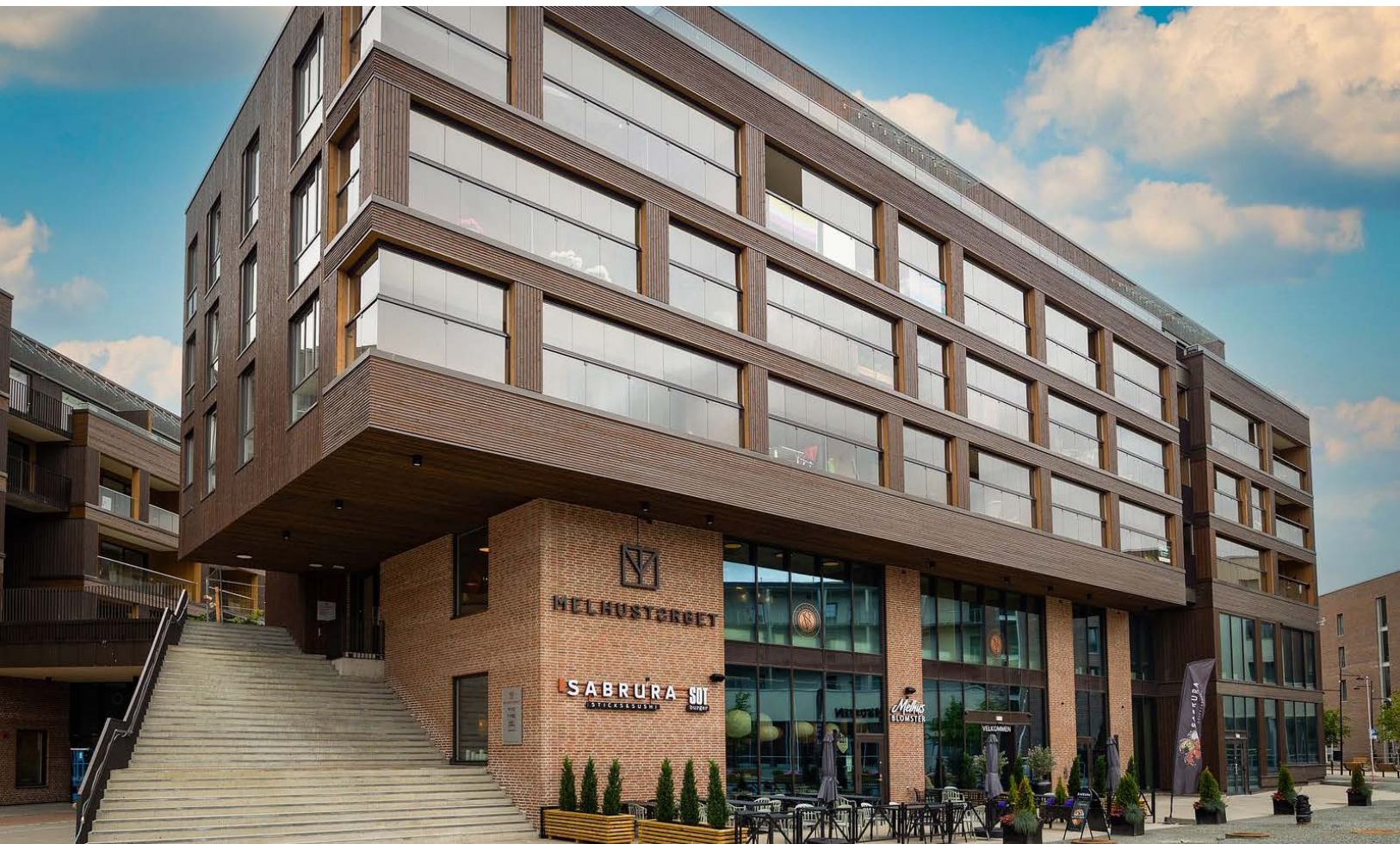












Vedlegg

Nabolagsprofil

Melhusvegen 172 - Nabolaget Karivollen/Brubakken - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skottvoll Linje 71, 110	2 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	7 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 19 km
Trondheim Værnes	38 min

Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	7 min 3.5 km
Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	9 min 6.7 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	8 min 6.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	10 min 9.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	7 min 3.7 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	7 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

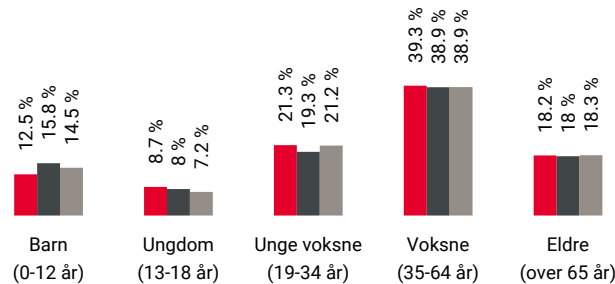
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karivollen/Brubakken	579	232
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 2.9 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 3.6 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Bunnpris Klett Post i butikk, PostNord	4 min 2.2 km
Coop Extra Melhus	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



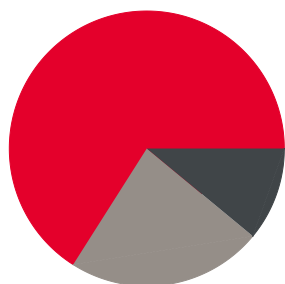
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

	Leinstrand ballbane	5 min
	Fotball	2.5 km
	Nypvang skole - gymsal	6 min
	Aktivitetshall	3.3 km
	GymPlus Melhus	5 min
	3T-Melhus	6 min

Boligmasse



66% enebolig
11% rekkehus
23% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

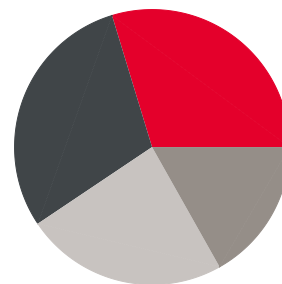
6 min



Vitusapotek Melhustorget

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
30% 6-12 år
17% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



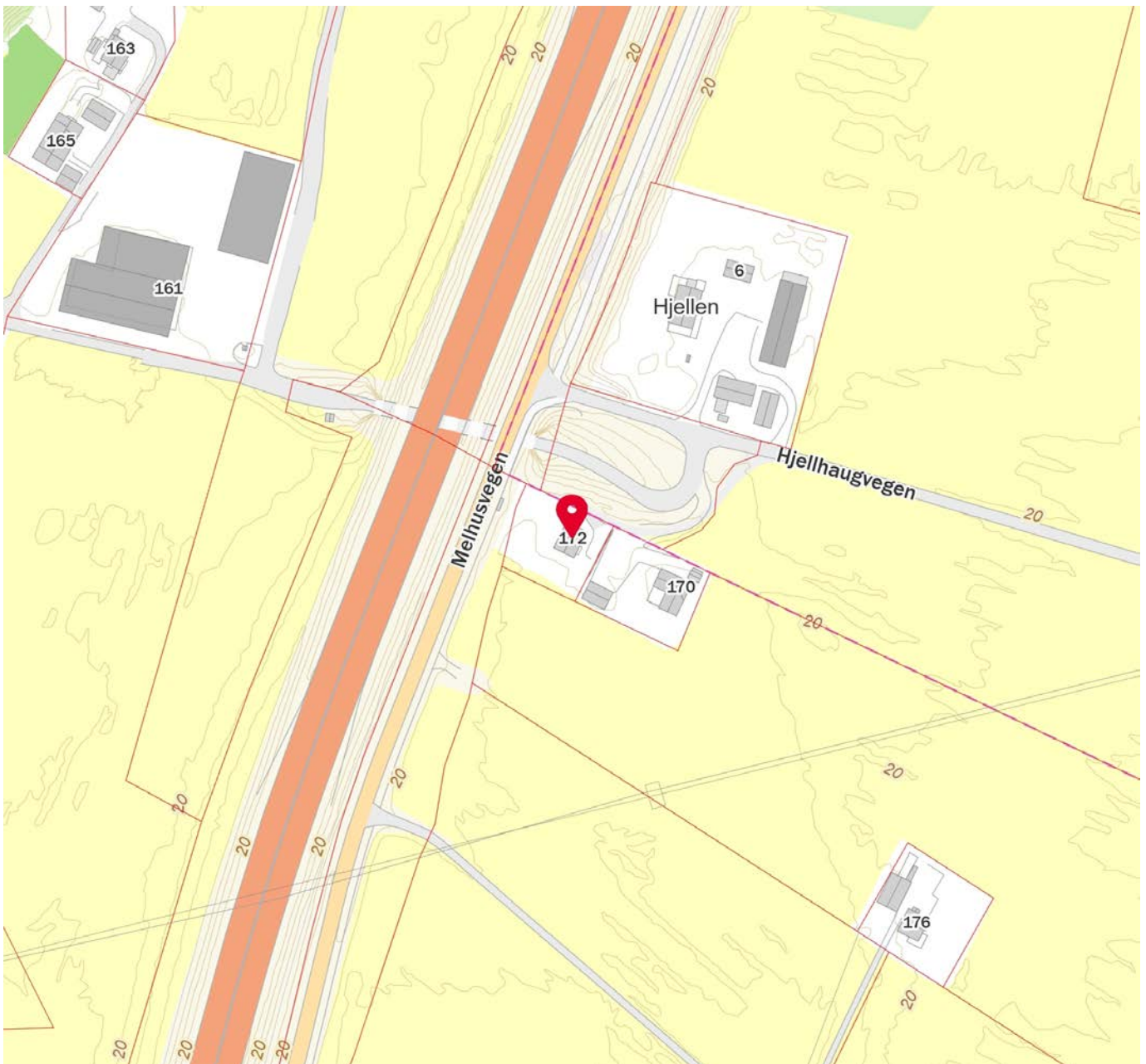
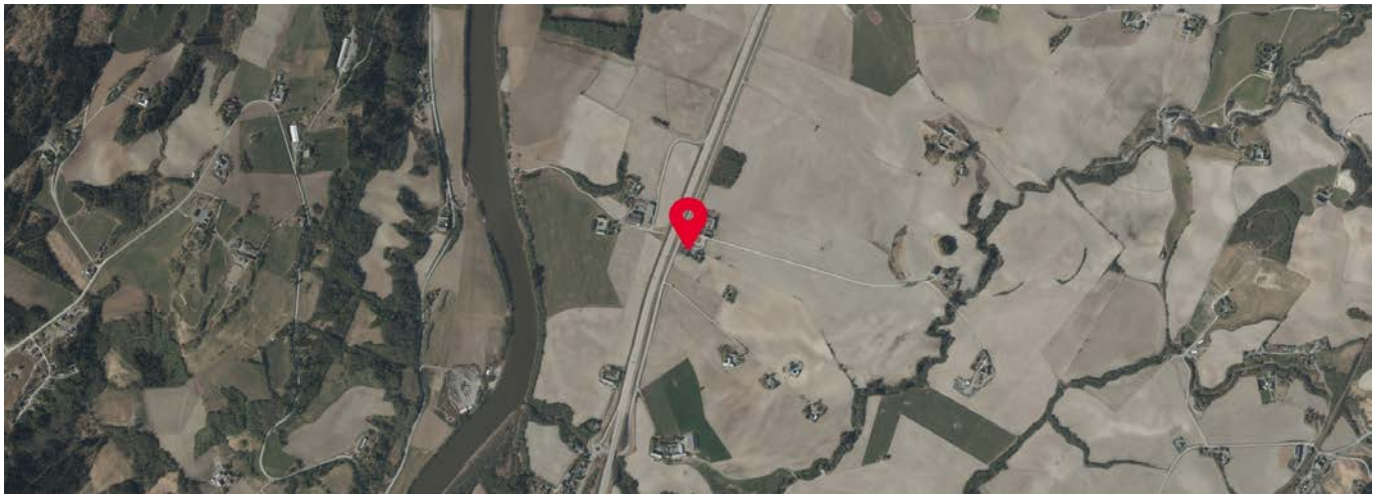
0%

43%

Karivollen/Brubakken
Melhus
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torbjørn Smørgrav	Annika Maria Elisabeth Vestman
Gateadresse	
Melhusvegen 172	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	2161608

Document reference: 1710250084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	All rørleggerjobb på bad i 2. etasje ble gjort av Holdbakk Rør samt vann inn på bad i 1. etasje. Elektriker sluttkontroll av El-focus. Manglende fall på et punkt 20cm til venstre for sluk på bad i 1. etasje.
Arbeid utført av	Holdbakk Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Begge bad ble nyetablert
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny avløpsrør måtte legges fra hus til kum i 2015.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hvis drensør til å lede vannet vekk fra husveggen på nordvestre hjørne av huset mangler, kan det bli fuktinnsig i kjeller på samme sted ved mye nedbør.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mangelfull pipebeslag. Hardt regnvær fra vest kan føre til fukt langs pipa.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søndre pipe er utbedret med stålrør, ny feieluke og peis i 2020. Nordre pipe er utbedret med ny feieluke.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er en sprekk i kjeller fra før vi overtok. Ingen bevegelse etter vi tok over (2013). Skjeve gulv.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen mus enkelte år
-------------	---------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tilnærmet alt av elektrisk er byttet siden 2013. Arbeid gjort av 6 forskjellige firma. Ny samsvarserklæring 2025 etter el-kontroll av hele anlegget.
Arbeid utført av	Carleif, El-focus, Elkul, Bravida, Øyaas elektro, Melhus elektro

Filer

[Samsvarserklæring - Nelfo Dokumentasjon bolig - 5 sikre - 2.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Samsvarserklæring fra 2025 er kontroll av hele el-anlegget.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Drenering på fremsiden er gjort med egeninnsats.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Terrasse i forbinnele med nytt inngangsparti laget av G&G Bygg. Fasaden ble malt av TBS Optimal

 Arbeid utført av

G&G Bygg Grzesnikowski og TBS Optimal
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Boligen kan sees på som to komplette leiligheter som egner seg for utleie men uten at det er søkt om registrering av egen boenhet for dette.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Nytt bad i 1. etasje i 2014
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Melhus kommune overtar vannforsyningen fra 1. juni 2025. Gjensidig veirett med nabo er tinglyst.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Smørgrav	6b17a0c09699185da115f28 54574d6d85e13b309	10.04.2025 18:23:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annika Vestman	e35c2df86f549fe8d9bc48c b686a04aa36420e9d	11.04.2025 10:56:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Melhusvegen 172

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Melhusvegen 172

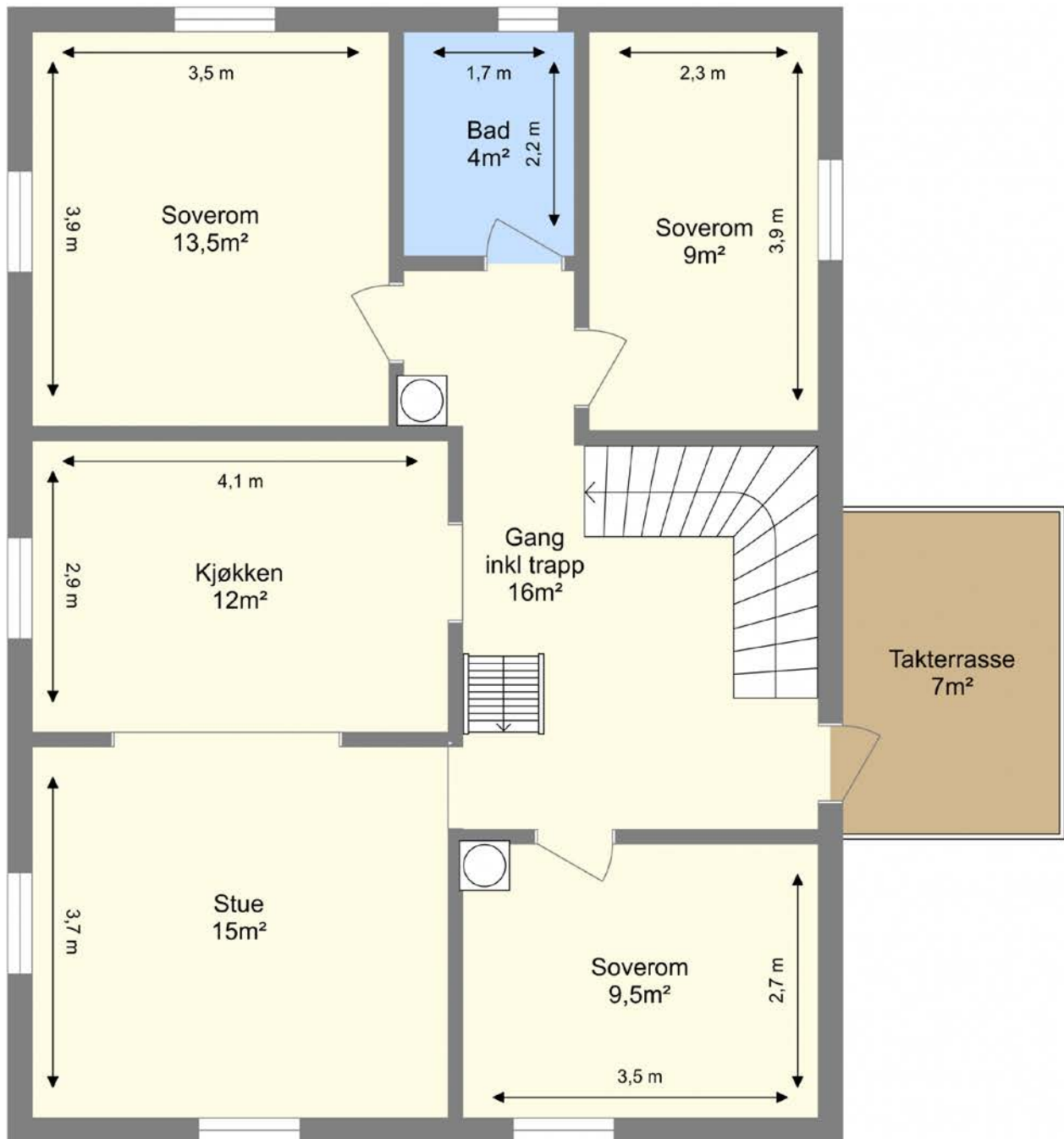
1.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Melhusvegen 172

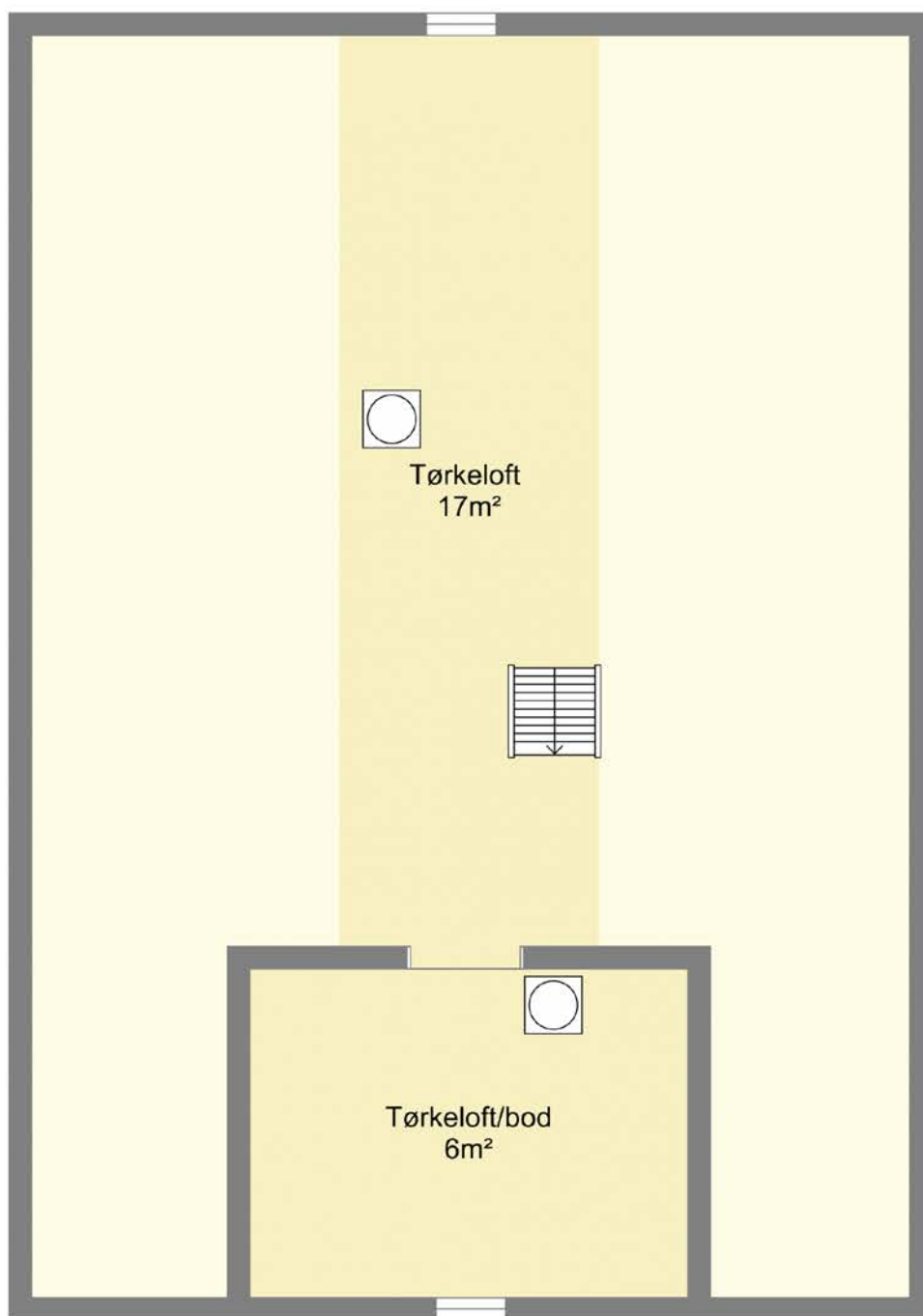
2.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Melhusvegen 172

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Melhusvegen 172

7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1953

BRA: 272 m²

BRA-i: 272 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

18

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28542>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: i yttervegg kjeller.

Oppsummering

Kjellervindu fra byggeår med sprekk i glass.
Det registreres værslette vindusomramninger med begynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Selger opplyser at det ble etablert ny utvendig fuksikring mot gårdsplass i 2022 i forbindelse med tilbygg, resterende drenering fra byggeår. .
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av utvendig drenering/fuksikring må påregnes med bakgrunn i alder og påviste forhold i kjeller.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen registreres det sprekk i grunnmur. Dette er en indikasjon på at det på et tidspunkt har vært bevegelse i bygget, men det er ikke kjent om det er aktivt i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en gjenpassing for å så foreta løpende observasjoner med tanke på en evt negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som nevnt under drenering blir det indikert høye fuktindikasjoner i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur som erfaringsmessig skyldes aldringsslett drenering kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunn da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp på oppføringstidspunktet. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør uten en omdrenering stå fritt eksponert og god ventilerings ivaretas.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av utvendig fuktsikring må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting.

Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

TG 2 er satt pga alder på kledningen.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av kledning på sikt må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres lekkasje ved pipe. Det er misfarging i taktro pga fuktbelastning over tid samt begynnende råte i treverket ved pipe.

Anbefalte tiltak

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut samt etablere ny og bedre tetting utvendig rundt pipe.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår. Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader og vurderes å være i bruksmessig god stand, men en rengjøring av takrennene må påregnes. Det registreres at ett nedløp er ført til avløpsrør til terrenget, mens ett er ført direkte til terreng. Avløpssystemet er ikke vurdert og begge nedløpene anbefales ført til avløpsrør.

TG 2 på grunn av alder i forhold til levetidsbetraktninger.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga snø på tak.

Utvendig tak har saltaks form og er tekkt med stein fra byggeår.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av utvendig takteking med undertak må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Trapp

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at trapp opp til loft ikke har etablert rekkverk eller håndløper på vegg, trapper mellom kjeller og 2. etasje mangler håndløpere på vegg.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk/håndløpere anbefales for bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 20 mm.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 15 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
8.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: VESTMAN ANNIKA MARIA E
Navn: SMØRGRAV TORBJØRN

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 13.03.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: just@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Melhusvegen 172, 7224 Melhus
Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 111 Bruksnr: 7 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1953
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i 1953 med kjeller, første etasje, andre etasje og kaldloft. Boligen har støpt kjellergulv og kjellervegger er oppført i støpt betong med delevegger av tegl. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre kledd med utvendig liggende panel og taket har saltaks form og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Melhusvegen 172

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	0
2. etasje	83	83	0	0	7
Kjeller	77	77	0	0	0
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	272	272	0	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	66	23	43
Totalt m²	66	23	43

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	89	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang.	
2. etasje	83	83	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang.	
Kjeller	77	0	77		Grovkjeller med boder.
Loft	23	0	23		Tørkeloft.
Totalt m²	272	172	100		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Selger opplyser at det ble etablert ny utvendig fuktsikring mot gårdsplass i 2022 i forbindelse med tilbygg, resterende drenering fra byggeår. . Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring må påregnes med bakgrunn i alder og påviste forhold i kjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Grunnmuren er oppført av støpt betong og har delvegger i tegl og har fritt eksponerte flater mot terreng.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
På befaringsdagen registreres det sprekk i grunnmur. Dette er en indikasjon på at det på et tidspunkt har vært bevegelse i bygget, men det er ikke kjent om det er aktivt i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en gjenpussing for å så foreta løpende observasjoner med tanke på en evt negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som nevnt under drenering blir det indikert høye fuktindikasjoner i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur som erfaringsmessig skyldes aldringsslett drenering kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunn da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp på oppføringstidspunktet. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør uten en omdrenering stå fritt eksponert og god ventilering ivaretas.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av utvendig fuktsikring må påregnes.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse med utgang fra gang i 2.etasje. Takterrassens tak danner tak for vf i etasjen under.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Tilbygg med takterrasse ble etablert i 2022 i følge selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Takterrassen er tekket med papp. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Ikke kontrollert pga. terrassebord. Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygget vites ikke.	

6.5 Vinduer og dører: I yttervegg, 1.etasje, 2.etasje og loft.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra ca 2020 og nyere.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.6 Vinduer og dører: i yttervegg kjeller.

Beskrivelse
Kjellervindu med enkelt glass og ett med to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu med 2-lagsglass av nyere dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Kjellervindu fra byggeår med sprekk i glass. Det registreres værslitte vindusomramninger med begynnende råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte panelbord er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer. Utvendige fasader har liggende panel fra byggeår og ble sist overflatebehandlet i 2023. Det opplyses i tidligere rapport at det er foretatt innblåsning av isolasjon i veggkonstruksjonen. Det registreres værslitt og sprukket kledning og en oppgradering må påregnes.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder på kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av kledning på sikt må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres lekkasje ved pipe. Det er misfarging i taktro pga fuktbelastning over tid samt begynnende råte i treverket ved pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut samt etablere ny og bedre tetting utvendig rundt pipe.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår. Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader og vurderes å være i bruksmessig god stand, men en rengjøring av takrennene må påregnes. Det registreres at ett nedløp er ført til avløpsrør til terrenget, mens ett er ført direkte til terreng. Avløpssystemet er ikke vurdert og begge nedløpene anbefales ført til avløpsrør. TG 2 på grunn av alder i forhold til levetidsbetraktninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.	

6.11 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-2
Ikke inspisert pga snø på tak. Utvendig tak har saltaks form og er tekket med stein fra byggeår. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftning av utvendig takteking med undertak må påregnes.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein: med nytt innvendig røykløp.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Pipa har ettermontert nytt innvendig røykløp, de er da ikke krav til at alle sider er synlige.	
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.	

6.16 Kjøkken: 1.etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkken fra 2024 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.17 Kjøkken: 2.etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken fra 2018 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen bygningstegninger på denne eiendommen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper er en lukkede tretrapper fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at trapp opp til loft ikke har etablert rekkverk eller håndløper på vegg, trapper mellom kjeller og 2. etasje mangler håndløpere på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk/håndløpere anbefales for bedre sikkerhet.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at alt innvendig avløpsrør er byttet etter 2013 samt utvendig avløpsrør ut til septikktank.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at alt av innvendig vannledninger er oppgradert etter 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 19-03-25 . Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe er fra ca 2015, men ble først montert i 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.24 Varmtvannsbereder: 2 stk beredere.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent nyere dato	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen ventileres via lufteventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2014	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 20 mm.
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
 TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad 2.etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 15 mm.
 Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.
 Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

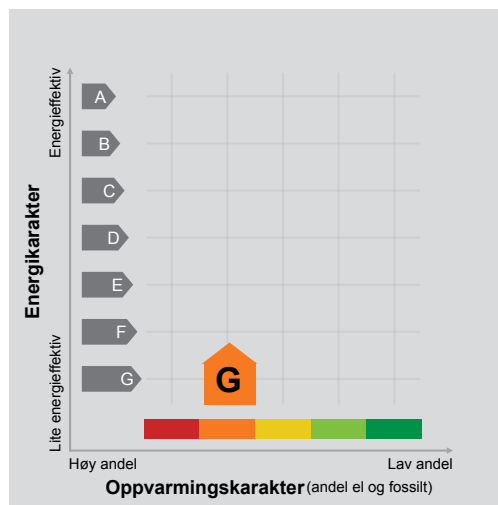
Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST



Adresse	Melhusvegen 172
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184574055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96892
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

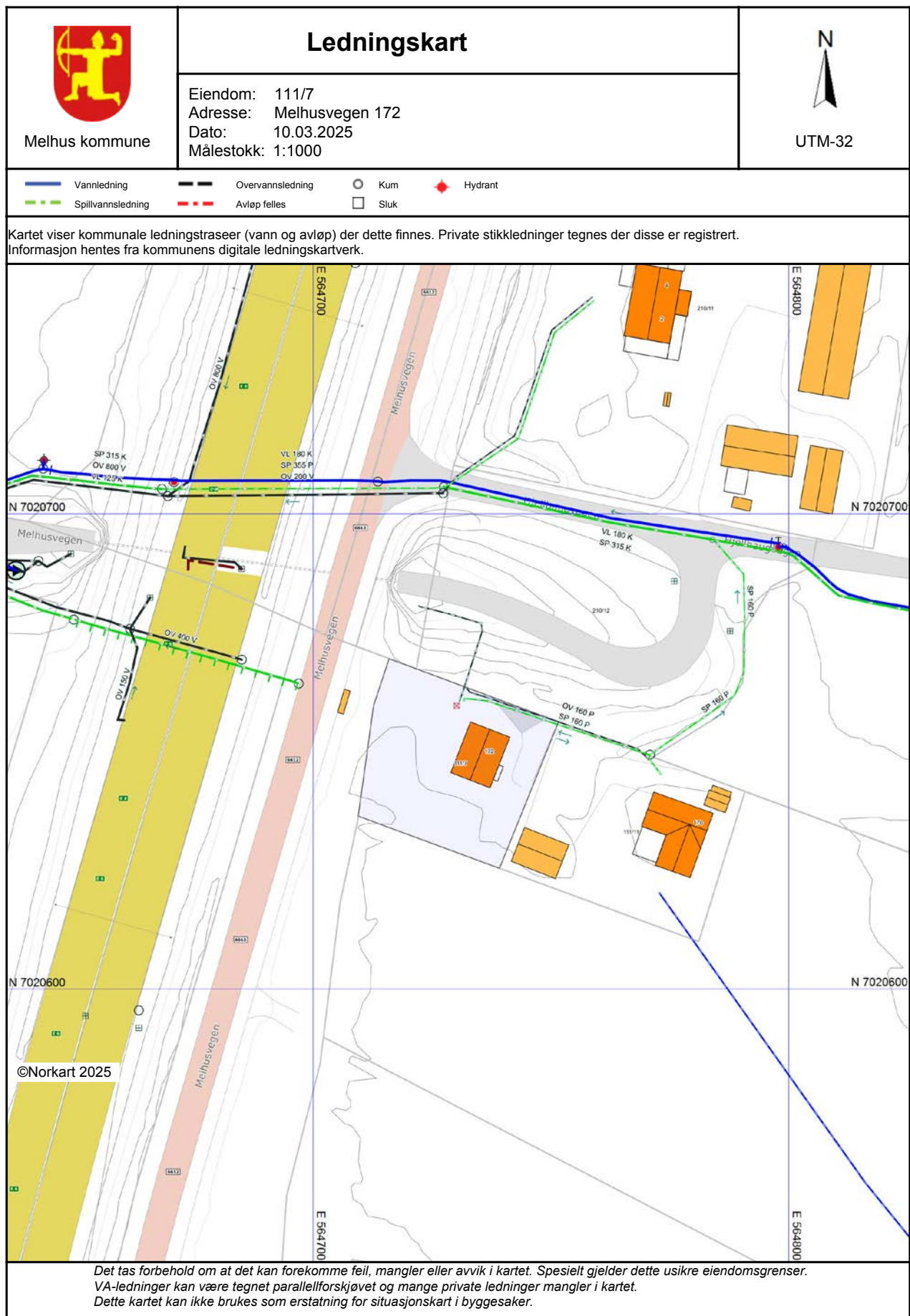
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

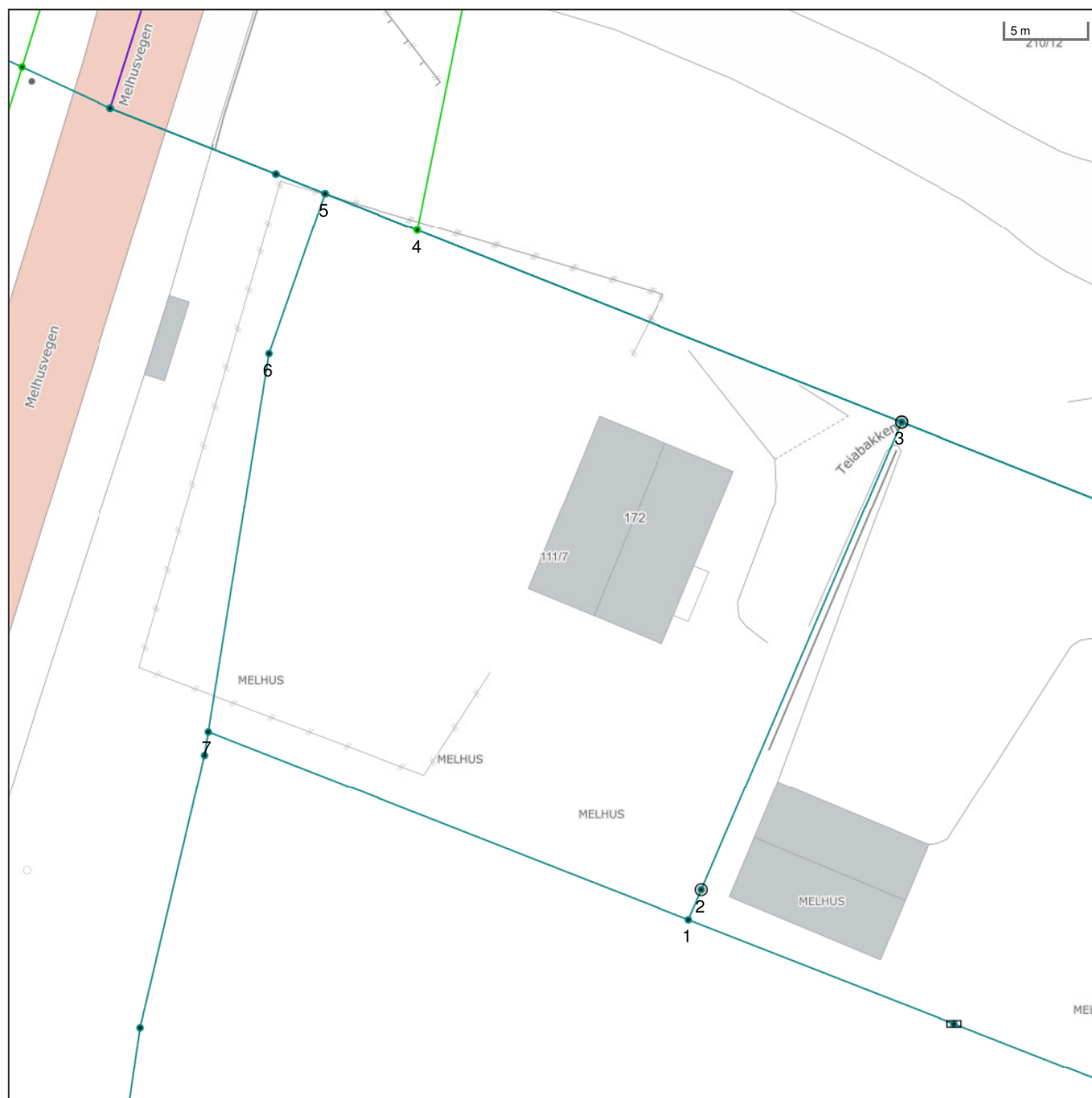
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Eiendomskart for eiendom 5028 - 111/7//



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
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 181,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7020643,22	Øst	564719,16

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7020625,41	564739,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,67	
2	7020627,27	564739,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	
3	7020656,21	564751,57	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,20	
4	7020667,36821689	564721,669334586	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	31,91	
5	7020669,51	564715,93	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
6	7020659,62	564712,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
7	7020636,36	564709,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,49	



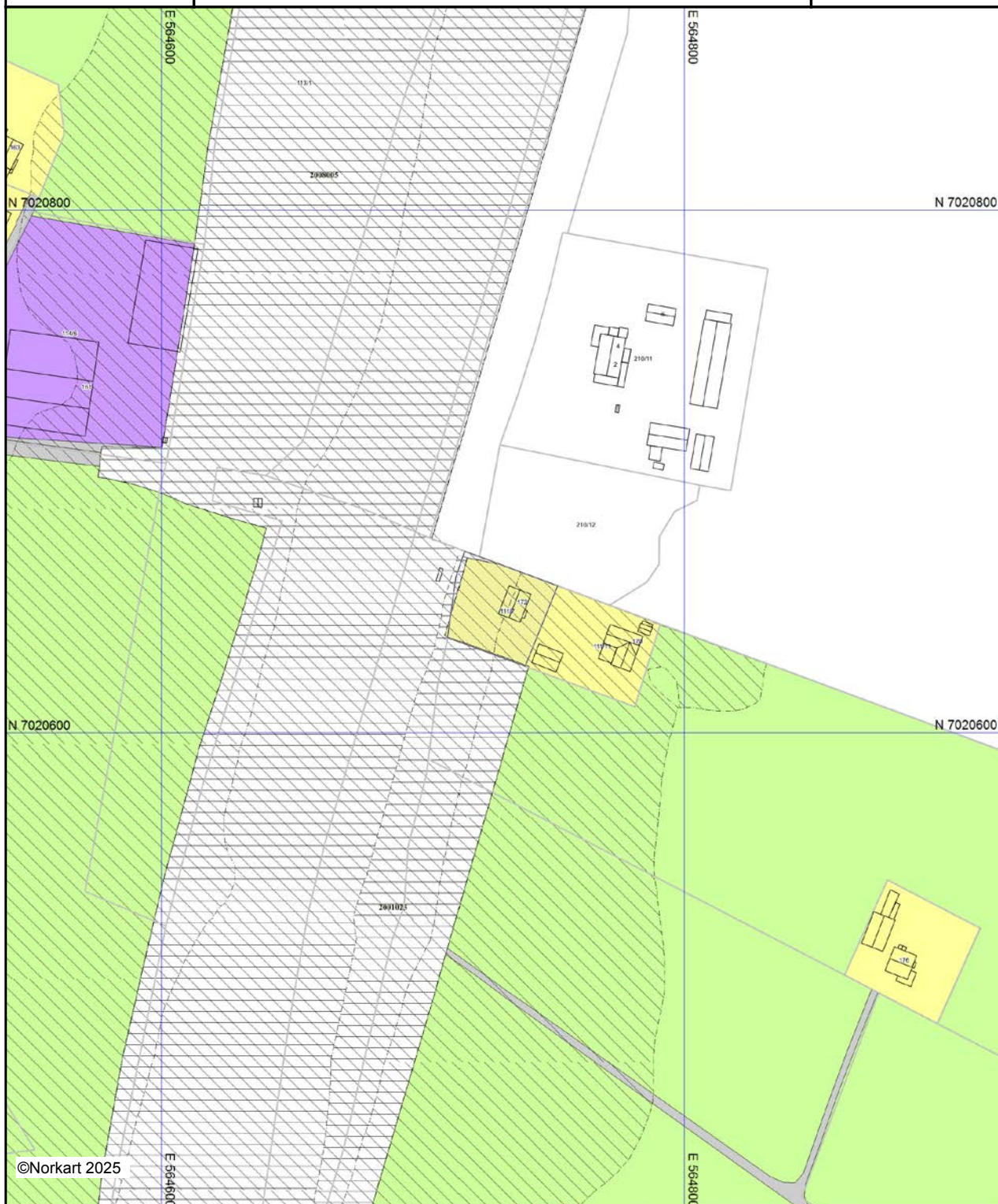
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/7
Adresse: Melhusvegen 172
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



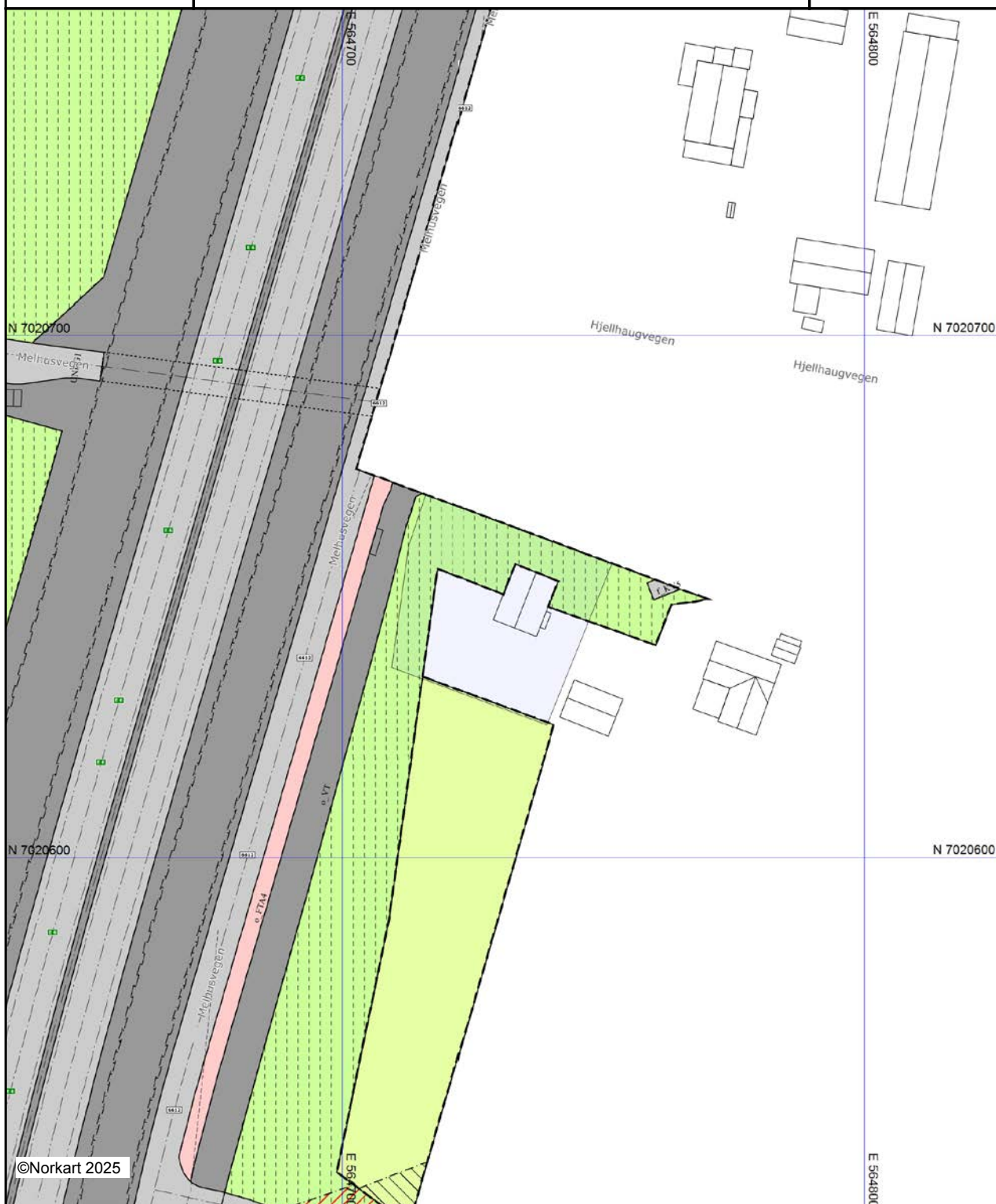
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/7
Adresse: Melhusvegen 172
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for jord- og skogbruk
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Næringsbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

E6 Jaktøyen - Storler, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser revidert etter offentlig ettersyn – til 2. gangs behandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.09.2015

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i Melhus kommune merket Statens vegvesen region midt og AAS-JAKOBSEN Trondheim datert 12.1.2015, senest endret 05.2.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse (B) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Forretning / kontor / industri (FKI) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Annen off. eller priv. tjenesteyting (o_ATJ1 og o_ATJ2) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Næringsbebyggelse (N)

Industri / lager (IL1 og IL2) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Idrettsanlegg (ID) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Vann og avløpsanlegg (o_VAR) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Uteoppholdsareal (f-UT) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

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

Veg (o_V1 – o_V9)

Kjøreveg (f_KV1 – f_KV14)

Fortau (o_FTA1 – o_FTA10)

Gang- / sykkelveg (o-GS1 – o-GS13)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT – o_VT2)

Annen veggrunn - grøntareal (o_VG)

Kollektivholdeplass (o_KHP) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Kollektivknutepunkt og bensinstasjon (AA) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr. 3)

Grønnstruktur (o_G) *(Gjelder kun Trondheim kommune)*

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12.5 nr. 5)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Bruk av vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSS) (*Gjelder kun Trondheim kommune*)

Hensynssoner (PBL § 12.6)

Faresone – Høyspentanlegg inkludert høyspenningsskabler (H370)

Infrastruktursone (H410)

Sone med særlige hensyn – Bevaring av naturmiljø (H560) (*Gjelder kun Trondheim kommune*)

Bestemmelsesområder (PBL § 12.7)

Midlertidig anlegg- og riggområde

Støyvoll

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Krav om nærmere dokumentasjon før anleggsstart

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele vegstrekningen (kjørearealer, fortau og gang-/ sykkel) med bruer, kulverter, støyskjerming og sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal foregå. Det skal lages komplette planer for hvordan berøring og kryssing av bekker og vassdrag skal foregå, samt hvordan skjærings- og fyllingsskråninger skal utformes.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal utarbeides før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Planen for bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av Statens vegvesen, Melhus kommune og Trondheim kommune.

3.2. Krav til behandling av landskap og masser (matjord)

Terreng skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskap for øvrig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen. Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til vassdrag skal til enhver tid unngås.

Eksisterende bunnvegetasjon og voksemedium i forbindelse med bygging av veganlegget skal tas av med forsiktighet og mellomlagres på bestemte områder i anleggsperioden. Skjærings- og fyllingsskråninger, annet vegteknisk anlegg, samt midlertidige anleggsområder skal

istandsettes og re - vegeteres med bruk av lagret vegetasjonsmasser (toppjord/frøbankjord) slik at overgangen mot omkringliggende arealer blir mest mulig naturlig. Det skal plantes med stedegne plantearter.

Før massehåndtering og graving i område startes opp, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, og det skal settes i gang et tilpasset opplegg for bekjempelse av disse. Kartlegging og planlagt opplegg for bekjempelse skal godkjennes av Statens vegvesen før massehåndtering kan settes i gang.

Matjord fra planområdet som fjernes, midlertidig eller permanent, ved etablering av samferdselsanlegg eller ved etablering av bekkeløp skal anvendes som topplag på dyrkamark. Massene skal være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Massene som skal brukes til jordbruksdrift må behandles skånsomt for å unngå uheldig jordpakking.

Avlingsveger til jordbruksareal skal være sikret i anleggsperioden. Graving og deponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Det skal utarbeides en tiltaksplan for deponering som skal godkjennes av Melhus kommune og Trondheim kommune.

3.3. Krav til miljøoppfølging (geoteknikk, V/A, forurensning i grunnen og støyforhold)

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon av skredssikkerhet skal foreligge før samferdselsanlegg med terrengendring, sikringstiltak, bekkeåpning og midlertidige massedeponi kan igangsettes. For øvrige tiltak skal behov for geoteknisk dokumentasjon vurderes ved søknad eller melding om tiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Melhus kommune og Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Byggeplaner for VA skal inkludere eksisterende VA-ledninger og nødvendige omlegginger og eventuelle nye ledninger. Det må spesielt vektlegges å sikre avløp fra eksisterende bebyggelse og kummer m.m. i forbindelse med at Sørå blir hevet sammenlignet med dagens situasjon. Ved planlegging av eksisterende og nye ledninger må det søkes å finne samordnede løsninger. VA-planen skal godkjennes av Melhus kommune og Trondheim kommune.

For eiendommer med et støynivå utenfor fasade høyere enn anbefalingen i T-1442 skal det sørges for at støynivå innendørs ikke overskrider kravene som gjelder for nybygg i henhold til Byggeteknisk forskrift / NS8175 Klasse C. Om nødvendig skal det gjennomføres tiltak i fasade for å sikre at kravene oppfylles. Om en bolig ikke har tilgang til egnet uteareal med støynivå lavere enn anbefalingen i T-1442 skal det tilbys lokal støyskjerming.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

4.1. Boligbebyggelse *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

Områdene kan nyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med vegarbeidet.

4.2. Forretning / kontor / industri *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

Områdene kan nyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med vegarbeidet. Området skal benyttes til forretning / kontor / industri. For øvrig vises det til bestemmelser i gjeldende plan for området. Plan ID: R0277 *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

4.3. Annen offentlig eller privat tjenesteyting *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

ATJ1: Det kan ikke etableres bebyggelse på områdene. For øvrig gjelder bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for området. Plan ID: R0239

ATJ2: Området skal benyttes til generelle allmennyttige aktiviteter. Hvis det skal oppføres nye byggverk på området, må det skje i henhold til godkjent reguleringsplan.

4.4. Næringsbebyggelse

Områdene kan nyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med vegarbeidet. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor arealene uten utarbeidelse av en egen reguleringsplan.

4.5. Industri/Lager *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

I/L1: Området kan nyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med vegarbeidet. For øvrig vises det til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for området. Plan ID: R0239G

I/L2: Området kan nyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med vegarbeidet. For øvrig vises det til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for området. Plan ID: R0231C

4.6. Idrettsanlegg *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

ID: Området skal benyttes til idrettsanlegg i forbindelse med vegarbeidet. Området kan ikke bebygges. Viser til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for området: Plan ID: R0239

4.7. Vann og avløpsanlegg *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

o_VAR: Innenfor arealet kan det tillates etablert bygg og parkeringsplasser tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Bebyggelsen kan tillates etablert nærmere eiendoms grensene enn fire meter. Atkomst til anlegget skal være fra Heimdalsvegen.

4.8. Uteareal (Gjelder kun Trondheim kommune).

Viser til bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner for området. Plan ID R0231f, R0469 og R20120013.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

5.1. Veg

Områdene skal benyttes til offentlige veger.

5.2. Kjøreveg

f_KV skal benyttes som private adkomstveger for eiendommene, og opparbeides som vist på plankartet:

f_KV1:	114/9, 114/1
f_KV2:	110/2, 112/1, 112/2, 112/3, 112/24
f_KV3:	111/1, 111/3, 111/4, 111/5, 111/8
f_KV4:	113/1, 113/4, 113/5, 113/7, 113/8, 113/9, 114/6,
f_KV5:	111/7, 111/11, 210/11, 210/2, 210/4, 212/3, 212/6, 212/7, 212/9
f_KV6: Trondheim	210/1, 213/2
f_KV7: Trondheim	209/1
f_KV8: Trondheim	207/1, 203/4, 208/2, 207/2, 208/1, 207/3, 211/5, 210/2, 210/1, 209/1, 203/3, 203/1, 208/3, 211/1, 211/2
f_KV9: Trondheim	207/1, 207/2
f_KV10: Trondheim	207/1, 207/2
f_KV11: Trondheim	203/2, 211/1, 211/7, 203/66, 203/16, 203/7, 203/32, 203/56, 203/1
f_KV12: Trondheim	211/1, 211/2, 212/1, 212/4, 211/6, 211/8, 212/11
f_KV13: Trondheim	203/2, 203/3, 203/62
f_KV14: Trondheim	217/7, 217/5, 217/51, 217/3, 217/4, 217/62, 217/54, 217/52, 217/1, 216/1, 217/9, 217/52, 217/53, 217/65, 217/66

5.3. Fortau

Områdene merket o_FTA skal benyttes som offentlig fortau, og opparbeides som vist på plankartet.

5.4. Gang- / sykkelveg

Områdene merket o_GS skal benyttes til offentlige gang- og sykkelveger, og opparbeides som vist på plankartet.

5.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områdene merket o_VT skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og støyvoller/støyskjermer. Bekker skal tilstrebes holdt åpne og lengder på kulverter begrenses.

Områder merket o_VT 1 og o_VT 2 skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger og rensebasseng. Det skal utarbeides en illustrasjonsplan som skal godkjennes av Statens Vegvesen og Trondheim kommune før anleggsstart. *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

Hvis mulig og hensiktsmessig skal areal avsatt til annen veggrunn settes i stand som landbruksområder og åpnes for drift.

5.6. Annen veggrunn – grøntareal

Områdene merket o_VG skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og støyvoller/støyskjermer.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegne arter eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

5.7. Kollektivholdeplass *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

Kollektivholdeplass merket o_KHP skal opparbeides som vist på plankart. Det skal etableres leskur ved alle holdeplassene.

5.8. Kollektivknutepunkt og bensinstasjon *(Gjelder kun Trondheim kommune).*

Området merket AA skal benyttes som kollektivknutepunkt og bensinstasjon. Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan for området.

5.9. Bruer, underganger og kulverter

Bruer er nummerert med betegnelsen OVG i plankartet.

Kulverter er nummerert med betegnelsen UNDG i plankartet.

Bruer og underganger skal ha god estetisk utforming og skal framstå minst mulig dominerende i landskapet. Bruene og underganger skal bygges slik at overgangene mot

terreng på begge sider blir så naturlig som mulig, og slik at tiltaket gir minst mulig sår i landskapet.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 NR 5)

6.1. Landbruks-, natur og friluftsområde

Områdene skal benyttes til landbruksformål. Det er ikke tillatt med annen bebyggelse og anlegg enn det som er nødvendig for driften av områdene.

6.2. Driftsveg LB (Gjelder kun Trondheim kommune).

Driftsveger med total bredde 4 meter tillates opparbeidet.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR 6) (Gjelder kun Trondheim kommune).

7.1. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bekken skal ivaretas som åpen naturlig bekk. Bekken skal sikres mot erosjon og sikres med tetting mot vannutlekking i bunnen.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Infrastruktursone

Innenfor hensynssonen skal det etableres nødvendige uttrekk for overvann og tilknytninger til eksisterende vann-, overvanns- og spillvannsnett. Det tillates ikke oppført bygg eller anlegg innen sonen som kan være til hinder for vedlikehold av infrastruktur.

8.2 Faresone – Høyspentanlegg

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen. Tiltak innenfor fareområdet skal godkjennes av linjeeieren.

8.3 Sone med særlige hensyn – Bevaring av naturmiljø (Gjelder kun Trondheim kommune).

Kantsoner langs elva Sørå skal tas hensyn til og bevares på best mulig måte.

Ved åpning av Sørå skal elveskråningen istandsettes og re - vegeteres med bruk av lagrede vegetasjonsmasser (toppjord/frøbankjord) og beplantes mellomlagrede trær der det er mulig.

Kulverter dimensjoneres slik at fiskevandring kan skje på både lav-, middel og høyvannføring. Gradient, vannspeil og vanddyp i kulverter må utformes slik at naturlige økologiske funksjoner i bekken kan ivaretas med særlig fokus på livsvilkår for sjøørret. Det må etableres en lavvannsrenne midt i kulverten for å sikre sjøørretens vandringsmuligheter på lave vannføringer. Inn- og utgang av kulvert må være dykket. Det skal anlegges hvilekulper med et dyp over 0,5 m og lengre strekninger uten særlig fall.

Utforming av kulverter og trapp må prosjekteres med innspill av fiskekyndige i detaljfasen.

I forbindelse med gravearbeider må det benyttes siltskjørt, evt. etablere avskjæringsgrøfter for å begrense partikkelbelastning til bekken.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1. Midlertidig anlegg - og riggområde

I anleggsperioden kan områdene nyttes til riggplass, anleggsveger, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner, midlertidige trafikkomlegginger og annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Områdene må sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk. Områdene skal være ryddet og tilbakeført/ferdigstilt før veganlegget tas i bruk.

Innenfor områdene kan det mellomlagres masser i tilstandsklasse 1-4 for senere bruk i veganlegget. Midlertidig lagring av masser i tilstandsklasse 2-3 kan lagres uten tett dekke/overdekking. Ved lagring av masser i tilstandsklasse 4 skal massene dekkes over for å hindre utskylning og avrenning. Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer kan oppbevares utilgjengelig for uvedkommende (i en container e.l.), og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensning til grunnen. Det skal etableres rutiner og tiltak som hindrer forurensning i grunnen.

Områdene kan nyttes til mellomlagring av overflatedekke som skal gjenbrukes i forbindelse med istandsetting og revegetering av sideareal. Det skal settes opp et midlertidig anleggsgjerde for å beskytte det lagrede overflatedekket. Innenfor områder som brukes til jordbruk, skal det legges på duk før vegetasjonsmasser legges til lagring.

Massene skal lagres på en slik måte at naturlig vegetasjonsinnvandring optimaliseres. Vegetasjonen skal tilbakeføres ved hjelp av naturlig revegetering etter anleggsperioden.

9.2. Støyskjerming

Områdene skal brukes til støyskjerming som støyvoll (#1) og støygjerde. Støyskjermingen skal tilpasses omgivelsene og gis en god estetisk utforming.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1. Støy

Alle typer støytiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for normal trafikk.

10.2. Sikring

Nødvendige sikringsgjerder og sikringstiltak i tilknytning til vegen, bruer og underganger skal være oppført senest samtidig med at den aktuelle delstrekningen åpnes for normal trafikk.

10.3. Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

10.4. Istandsetting av omgivelser

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av våren etter ferdigstilling av veganlegget, skal alle aktuelle områder re - vegeteres, istandsettes og tilbakeføres til det formål som vist på planen. Jordbruksareal med dreneringssystem skal istandsettes til samme kvalitet som før anleggsstart.

§ 11 MILJØ

11.1. Miljøoppfølgingsprogram

Det skal legges fram et miljøoppfølgingsprogram (MOP) for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbygging av anlegget. Miljøoppfølgingsprogrammet skal godkjennes av Trondheim kommune og Melhus kommune før utbygging kan skje.

11.2. Krav til overvåkningsprogram for uttrekk overvann Jaktøyen

Vegholder må overvåke effektene av utslippet av overvann fra E6 til Gaula. Det skal her utarbeides et eget overvåkningsprogram for vannmiljø, som inkluderer krav til prøvetakingsfrekvens, relevante stoffer, plassering av utslipp i elv mv. Overvåkingsprogrammet skal utarbeides og gjennomføres i henhold til kravene i notat datert 13.11.14 i vedlegg 1. Selve utslippet skal etableres i henhold til kravene i dette notatet.

Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av Melhus kommune før anleggsarbeidene starter.

11.3. Krav til overvåkningsprogram – Gaulavassdraget

Utslipp til Stokkbekken og andre bekker i Gaulavassdraget skal overvåkes med tanke på suspendertstoff. Overvåkningsprogrammet for vannmiljø, som inkluderer krav til prøvetakingsfrekvens, relevante stoffer, plassering av utslipp i elv, avbøtende tiltak mv. må foreligge innen ett år etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Dersom prøveresultat viser negative konsekvenser for fisk eller vannkvalitet skal avbøtende tiltak iverksettes snarest mulig.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Notat: Krav til overvåkningsprogram for uttrekk overvann Jaktøyen – Detaljplan – E6 JAGTØYEN – STORLER, datert 13.11.2014, Melhus kommune.

AREAL	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Kjersti Dalen Stæhli	19.10.2005	01/121-88	L12
Tlf.: 72858165	Deres dato:	Deres referanse:	

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR NY E6 PARSELL KUHAUGEN - JAKTØYEN - R52

Planen er datert februar 2001

Sist revisjon av planen den 19.12.2001.

VEDTATT AV MELHUS KOMMUNESTYRE I SAK PS 01/0038 DEN 19.06.01.

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

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER

Boliger.
Boliger/Planering
Industri/lager
Offentlige bygninger

§ 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER

Jord- og skogbruk
Landbruk/Planering
Anleggsrigg/Landbruk

§ 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang- og sykkelveg
Jernbane

§ 25.5 FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

§ 25.6 SPESIALOMRÅDER (fellesområder)

Privat veg (fellesavkjørsler)
Friluftsområde på land
Friluftsområde i vassdrag

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto: 8601 05 39279
Melhus kommune	Melhus Rådhus	72 85 80 00	Bankkonto skatt: 7855 05 16534
Rådhusvn. 2, 7224 Melhus	Åpningstid:	Telefax	Foretaksnummer: NO 936 726 027 MVA
	08.00 – 16.00	72 85 80 58	
e.post: postmottak@melhus.kommune.no web: www.melhus.kommune.no			

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

1.0 Byggeområder:

1.1 Boligområder, B1, B2, B4, B5 og B6

Byggeområder for bolig omfatter eksisterende boligeiendommer m/tilhørende anlegg. Eventuell ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere ny veg enn angitte byggegrenser. Tillat tomteutnyttelse fastsettes av bygningsmyndighetene. Ny bebyggelse må ta hensyn til flomfare med hensyn til høyde på grunnmur og eventuell innredning i kjeller.

Område B5 skal delvis benyttes til midlertidig anleggsområde for kulvert. Når kulverten er ferdigbygd og trafikken satt tilbake på eksisterende veg, Skal anleggsområdet ryddes og tilbakeføres til boligformål.

1.2 Område for bolig/industri/lager B3/I3

Området omfatter dagens boligbebyggelse og begravellesbyrå.

1.3 Område for bolig/planering, BP1

Området som i dag består av en bratt, vegetasjonskledd skråning, forutsettes oppfylt og planert for å bedre støysituasjonen for eksisterende bebyggelse samt evt. lokal støyskjerm. Planeringen utføres i henhold Til illustrasjonsplanen slik at området i ettertid skal kunne brukes til boligformål. Ytterligere detaljering i byggeplanfasen. Eventuell ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere ny veg enn angitte byggegrenser. Tillat tomteutnyttelse fastsettes av bygningsmyndighetene.

1.4 Område for industri/lager, I1 og I2

Området I1 forutsettes som i dag benyttet til kornsilo og lager med sidespor fra jernbane. Adkomst blir som i dag fra eksisterende veg over Gimse bru.

Området I2 nord på Samsonmælen benyttes til industri og lager. Ny adkomstveg til erstatning for dagens planovergang over jernbanesporene i sentrum er forutsatt fra nord (Travøra) som vist på plankartet. Eventuell ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere ny veg enn angitt byggegrense. Tillatt tomteutnyttelse fastsettes av bygningsmyndighetene.

1.5 Offentlige bygninger O1

Området gjelder kommunal pumpestasjon med tilhørende adkomst og biloppstillingsplasser.

2.0 Landbruksområder

2.1 Områder for jord- og skogbruk, L1 – L16

Områdene skal nyttes til landbruksformål, og det er ikke tillatt med annen bebyggelse og anlegg enn det som er nødvendig for driften av området.

Område L13 skal delvis benyttes til midlertidig vegformål samt anleggsområde for kulvert. Når kulverten er ferdigbygd og trafikken satt tilbake på eksisterende veg, skal anleggsområdet i standsettes i samsvar med ”forskrift om bakkeplanering”; ref. etterfølgende pkt. 2.2.

2.2 Områder for landbruk/planering, LP1 – LP4

LP1 og LP2 gjelder områdene langs eksisterende jordbruksveg som må senkes for å få nok frihøyde under brua ved Loddbekken.

Innenfor områdene LP2 og LP3 kan eksisterende terreng fylles opp, arronderes og planeres for å gi bedre landskapsmessig og støymessig tilpasning. Etter oppfylling skal områdene istandsettes i samsvar med ”forskrift om bakkeplanering” fastsatt av Miljøverndepartementet 3. april 1989 og ”Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt” fastsatt av landbruksdepartementet 21. april 1989. Før det settes i gang tiltak innenfor områdene LP1 og LP2, skal det legges frem en mer detaljert plan for landbruks- og naturmyndighetene for bakkeplanering og heving av terrenget.

2.3 Område for anleggsrigg/landbruk, ARL1

Området skal nyttes til riggområde for anleggsdriften i anleggsperioden for ny E6 og Tverrforbindelsen (Rv 708).

Etter at anleggsperioden er avsluttet og nedrigging utført, skal området tilbakeføres til landbruksformål. Krav til utforming og opparbeidelse som for pkt. 2.2 landbruk/planering.

3.0 Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreveg

Området er avsatt til kjørebane på offentlig veg. Gjelder ny stamveg (E6) og omklassifisert lokalveg (ny fylkesveg) og kommunale veger.

3.2 Annen veggrunn

Gjelder areal avsatt til rekkverk, støttemurer, grøfter, skjæringer, fyllinger og støyskjerming.

3.3 Gang- og sykkelveg

Området er avsatt til offentlig trafikkområde for gang- og sykkelveg.

3.4 Jernbane

Gjelder eksisterende jernbaneareal avsatt til jernbaneformål på gamle Melhus stasjon.

5.0 Fareområder

5.1 Høyspenningsanlegg

Området skal benyttes til høyspentlinje (luftstrekk). Planen angir nødvendig sikkerhetsavstand til høyspentlinje.

6.0 Spesialområder (og fellesområder jf tegnforklaring)

6.1 Private vegger FA1 – FA6

Gjelder følgende vegger/fellesavkjørsler fra offentlig veg som vist på plankartet:

- Adkomstveg FA1 til boligområdet vest for ny E6 på Kuhaugen (gnr/bnr 91/31, 91/33 m. flere), kommunal pumpestasjon (91/65) og jordbrukseiendom (91/1 og 91/3).
- Adkomstveg FA2 til boligområdet og industri/lager øst for ny E6 på Kuhaugen (gnr/bnr 94/57, 94/48 m. flere)
- Adkomstveg FA3 til søndre del av Samsonmælen (gnr/bnr 94/39 og 94/92)
- Adkomstveg FA4 til boligområdet og øvrige arealer vest for ny E6 på Travøra (gnr/bnr 94/49, 94/64 m. flere)
- Adkomstveg FA5 til regulert industri/lager på nordre dell av Samsonmælen (gnr/bnr 95/7, 95/11 m. flere)
- Adkomstveg FA6 til Jaktøya på vestsiden av dagens E6 (gnr/bnr 114/1 og 114/9)

6.2 Friluftsområder på land, FL1 – FL6

Friluftsområdene omfatter eksisterende kantskogområde langs Gaula og tilløpsbekkene. Innenfor disse områdene kan det ikke tillates varige inngrep som endrer områdenes naturlige topografi og vegetasjon. Det kan likevel anlegges "elvepromenade"/gangstier og foretas nødvendige terrengtilpasninger for å gjøre området tilgjengelig også for funksjonshemmede.

6.3 Friluftsområder i vassdrag, FV1 – FV3

Friluftsområdene gjelder østre del av Gaula på en strekning sør og nord for eksisterende Gimse bru. Områdene som er vist som vann på plankartet (normal vannstand), skal fortsatt ha samme utbredelse og bruk som i dag.

6.4 Frisiktssoner veg

Området som ligger innenfor frisiktsonene, skal være fri for vegetasjon og andre sikthindrende gjenstander i en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegers overflate.

7.0 Fellesbestemmelser

7.1 Byggegrenser

Byggegrenser for trafikkområdene går frem av reguleringskartet.

Mot eksisterende bebyggelse er det gjort spesielle tillempninger fra de generelle byggegrensene.

7.2 Støyreducerende tiltak

Nødvendige støyskjermer og støyvoller med høydeangivelse er vist på plankartet. Detaljering av skjermingstiltakene forutsettes gjort i byggeplanfasen. Støytiltakene skal gjennomføres samtidig med veganlegget, og være i samsvar med "forskrift om grenseverdier for lokal forurensning og støy" T-1189.

7.3 Unntak

Mindre unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige hensyn tilsier det, tillates av det faste utvalg for planaker innefor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

7.4 Avtaler

Etter at denne planen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Melhus den 19.10.2005
Ordfører



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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Melhusvegen 172
7224 MELHUS

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