



Velkommen til
Mussugata 52, 7234 Ler

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Mussugata 52
7234 Ler

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	105 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 927,-

BRA/BRA-i	110 / 90 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	3 av 4



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Mussugata 52, 7234 Ler

Registerbetegnelse

Gnr. 136, Bnr. 34, Snr. 9, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	105 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 306 340,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 104 750,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 105 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 8 949,- pr. år 2024

Fordelt slik:

- Avløp kr 5.314

- Vann kr 3.635

- Eiendomsskatt kr 1.697

Prognose for 2025 er kr 8.491. Det er to terminer i året.

Renovasjons gebyr kr 4.728 betales til ReMidt. Det er fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 3 927,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Bod kr 150
- Felleskostnader brøkfordelt kr 1 627
- Felleskostnader enhetsfordelt kr 383
- Garasje kr 300
- Fjernvarme kr 824
- Kabel-tv og internett kr 643

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 110 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Meglers kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk samt det foreligger midlertidig brukstillatelse, denne ligger vedlagt.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

3 av 4

Parkering

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i parkeringskjeller.

Det er montert elbillader.

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Gråbakken Hageby Parkering, gnr. 136 bnr. 30 og bnr. 32.

Parkeringseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie.

Seksjonene har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod hver. Rettigheten sikret ved tinglyst realandel og rettighetshaver blir etter dette sameier i Sameiet Gråbakken Hageby Parkering. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Sameiets eiendom

Gnr. 136, Bnr. 34, Melhus kommune.

Tomtestørrelse 801 m². Opparbeidet hage med plen og lekeplass.

Byggeår

2024 ifølge takstmann.

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Entre, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, omklæringsrom og toalett.

Sekundærrom:

3. etasje: Bod og innglasset balkong.

Standard

3. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Omkleingsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc.

Innglasset balkong: Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Beliggenhet

Nyhusvegen er et veletablert og hyggelig boligområde på Ler, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og kollektive forbindelser.

Fra Ler går det lokale togavganger inn til Trondheim sentrum, som er et populært valg for pendlere. Bussforbindelse er også innenfor bytaksten. Det er ca. 10 minutters kjøretur til Melhus sentrum med det meste man trenger av daglige servicefunksjoner.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 10 min kjøring til Melhus sentrum med Melhustorget kjøpesenter. Her finner du et bredt utvalg tilpasset alle kundegrupper.

Eiendommen sogner til Flå barneskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er også barnehage i umiddelbar nærhet. Ungdomsskole er på Ler. Fotballstadion med kunstgressbane vis-a-vis skolen. Både på Støren og Melhus er det videregående skole med et bredt studietilbud.

Det er kort vei til flott skog og turterreng i området. Fine turstier på sommerstid og oppkjørte skiløyper på Langmyra i vinterhalvåret. Det er også flere flotte vann i nærheten, blant annet Langvatnet.

Meget fin og solrik beliggenhet sentralt på Ler. Fra eiendommen er det kort gangavstand til bl.a. barneskole, barnehage, idrettsanlegg og offentlig transport.

Det er ca. 15 min kjøring til Melhus. Ler ligger ca. 30 km sør for Trondheim langs E6. Ny E6 er under utbygging, noe som vil gjøre reiseveien til Trondheim både kortere og raskere.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, vegger er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Dette iht. takstmann

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene på kjøkken medfølger handelen.

Viktig informasjon

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekstremt på sameiets område.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 10.05.2024.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Ferdigstillelse av lekeplass, dekkoppbygning over p-kjeller på balkongsiden av bygninger er uavklart det er vurdert til ikke å være til hinder for utstede midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Selgers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold er 31.12.2026.

Oppvarming

Elektrisitet og vannbåren varme.

Energimerking

B - Rød

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

Det er felles internett og TV avtale, som er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Utdrag fra vedtektene:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommene ligger i ett område avsatt til bolig. Gjellende reguleringsplan er reguleringsplan for Gråbakken hageby (Plan ID 2019007). Det er planlagt utbygging av flere blokker/ leiligheter i området. Konferer megler ved spørsmål.

Kopi av reguleringsbestemmelser m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

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

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

Budgivning

Eiendomsめglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

Personvern

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Tove Høglund Strand og Bjørn Ole Taftøy

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 1108895

Dato: 16.02.2024

SNR: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 90 / 1274

Utsifting

Dagboknr.: 900019

Dato: 15.02.1877

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 900093

Dato: 16.12.1911

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900086
Dato: 26.08.1912
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 990099
Dato: 07.11.1912
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utsifting
Dagboknr.: 900083
Dato: 08.02.1915
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utsifting
Dagboknr.: 900105
Dato: 16.12.1918
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1744
Dato: 19.10.1949
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 962
Dato: 01.06.1950
Rettighetshaver: Ler Vasslag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1822
Dato: 05.10.1956
Rettighetshaver: Melhus Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2352
Dato: 14.10.1959
NSBs betingelser vedtas
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 518
Dato: 02.03.1962
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 5587
Dato: 22.12.1997
Rettighetshaver: MELHUS ENERGI AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 662
Dato: 25.02.1999
Rettighetshaver: MELHUS KOMMUNE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1044539
Dato: 07.12.2012
Avtale om 22 kV høyspent jordkabel.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1098949
Dato: 06.10.2023
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1098949
Dato: 06.10.2023
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1098949
Dato: 06.10.2023
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk og adkomst til sykkelparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1098949
Dato: 06.10.2023
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1269940
Dato: 02.04.2024
Midlertidig bruksrett til 1 stk. p-plass med tilhørende bod for hver seksjon

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Sameiets økonomiske regnskap per desember 2024:
Driftsinntekter: 458.193,-
Driftskostnader: -175.054,-
Finansresultat: 323,-
Årsresultat: 283.462,-

Sameiet heter Sameiet Gråbakken Hageby 1.
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning er forretningsfører.
Sameiet disponerer egen tomt såkalt realsameie med gnr. 136 bnr 34 og bnr 32 Parkeringskjeller er fradelt og etablert som et realsameie. Leiligheten har 1/18 eierandel til realsameiet.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

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

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS den 13-02-2025.
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Midlertidig brukstillatelse er datert 10.05.2024

Boligselgerforsikring

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 12.02.2025
- Egenerklæring datert 11.02.2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 10.05.2024
- Tinglyst midlertidig bruksrett til parkering 21.03.2024
- Tinglyst erklæring datert 06.10.2023
- Seksjonering datert 16.02.2024
- Reguleringsplan for Gråbakken hageby
- Energiattest
- Vedtekter
- Ordensregler
- Budsjett 2025
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Byggetegninger

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 482 09 214
E-post: aleksander.riseth@em1.no

Beate Sørløkken Melum
Salgskordinator/Fagansvarlig
Telefon: 971 27 365
Epost: beate.sorlokken.melum@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Velkommen til Mussugata 52, presentert av Aleksander Riseth v/ EiendomsMegler1



Flott 3/4- roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Ler.



Leiligheten har et totalt BRA på 110m².



Leiligheten har innglasset balkong på 12,5m².



Balkongen har romslig med plass og god utsikt.



Det er åpen stue kjøkkenløsning på 33,5m².



Hjørnebeliggenhet og store vinduer gir flott utsikt og god romfølelse.



TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.



Fra kjøkken har man tilgang til 'spisestue' som opprinnelig var soverom 3.



Moderne kjøkken fra Drømmekjøkkenet. utvidet og oppgradert med blant annet mikro og ekstra høyskap.



Kjøkkenet har mye skap og benkplass.



Gulv på stue, kjøkken og gang/entre har gulvvarm.



Leiligheten fremstår gjennomført med belysning og fargesetting.



Hovedsoverommet er på 10,5m².



Hovedsoverommet er tilknyttet walk- in closet på 5,5m².



Velkommen inn! Praktisk med eget vindfang.



Soverom på 7,5m² med tilgang på egen bod.



Opprinnelig soverom på 6,5m² brukes i dag til ekstra spiseplass.



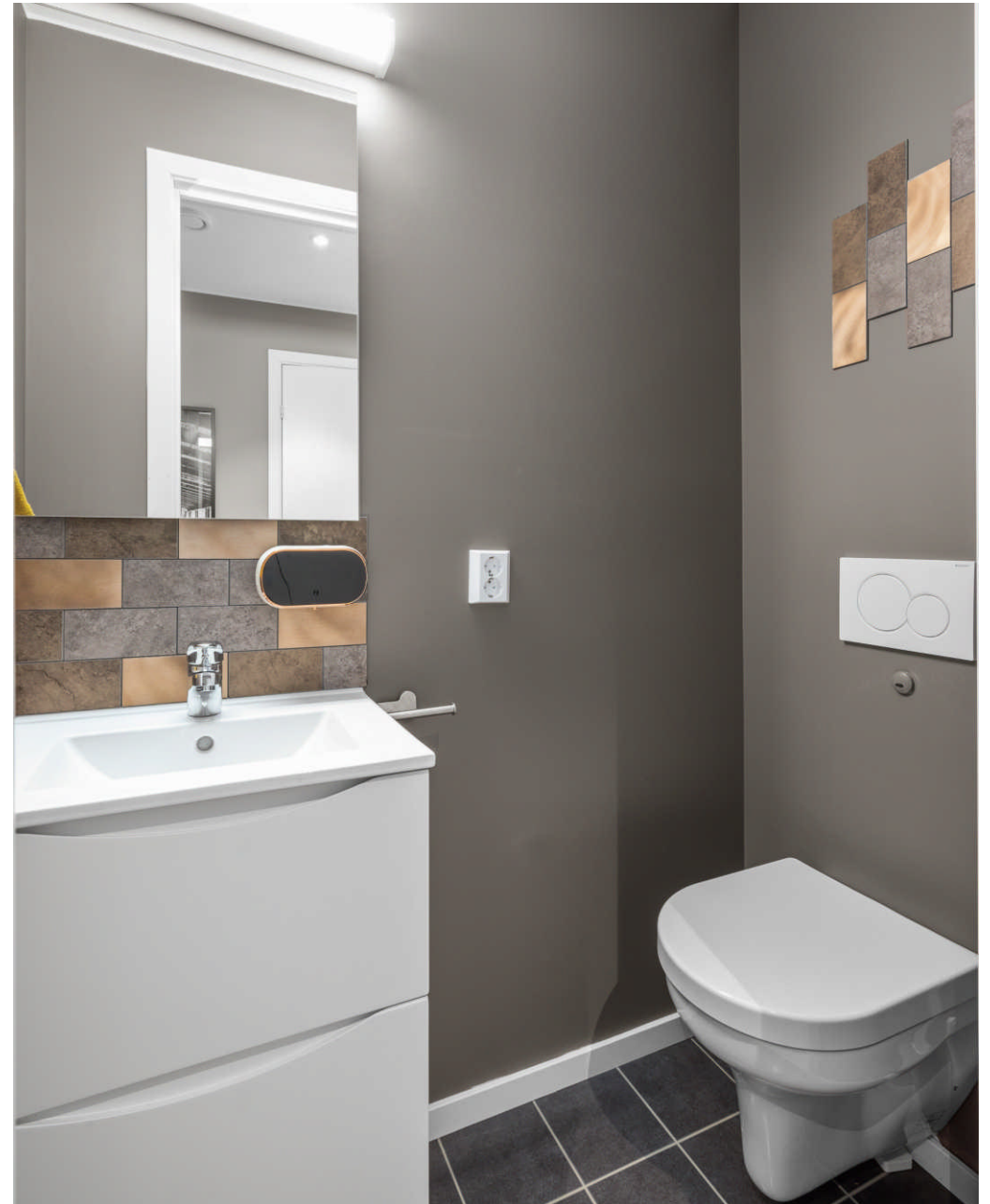
Tidløst bad på 5m² med flis på gulv og vegger.



Badet har opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og veggmontert wc.



Badet holder ett enkelt design med fliser på gulv og vegg.



Praktisk med et ekstra toalett med egen servant.



Leiligheten ligger i 3. etasje på hjørnet til venstre i bildet.



Det medfølger egen parkering i p-kjeller med sportsbod rett ved.





Sameiets fellesarealer med lekeapparater og greøntarealer.



Det planlegges flere leiligheter i området.



Leiligheten ligger et godt steinkast fra søndagsåpen dagligvarebutikk og togstasjon.

MUSSUGATA 52

Nabolaget Flå/Ler - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ler	3 min	0.2 km
Linje 135, 340, 440, 480, 5004		
Trondheim Værnes	47 min	
Ler stasjon	0.2 km	
Linje R60, R70		

SKOLER

Flå skole (1-7 kl.)	15 min	1.1 km
124 elever, 7 klasser		
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	5.2 km
69 elever, 6 klasser		
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	8.1 km
233 elever, 10 klasser		
Øya videregående skole	7 min	5.3 km
160 elever		
Melhus videregående skole	11 min	11.6 km
560 elever		

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

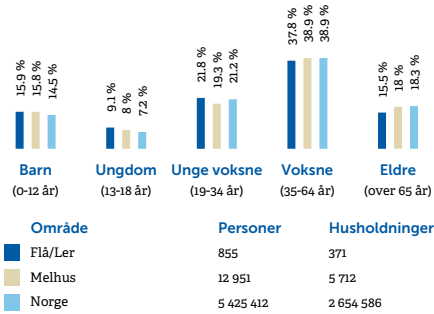
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 81/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2 år)	16 min	1.1 km
12 barn		
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergård...	6 min	4.6 km
20 barn		
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5 ...	6 min	4.8 km
31 barn		

DAGLIGVARE

Coop Prix Ler	0.1 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
Coop Prix Kvål	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

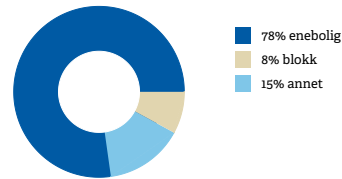
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Flå skole	8 min	0.6 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
Sørøya ballbane	7 min	4.7 km
Fotball		
Impuls Treningssenter Melhus	10 min	
3T-Melhus	10 min	

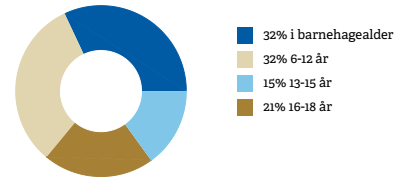
BOLIGMASSE



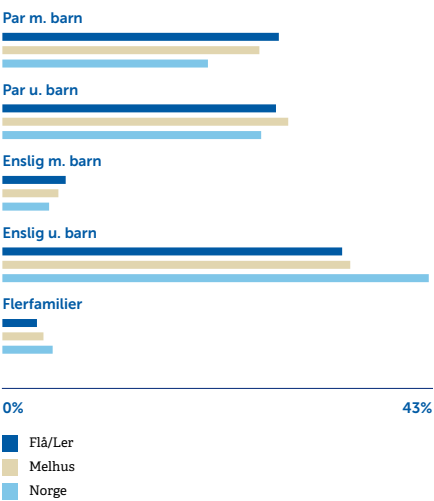
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	11 min
Vitusapotek Melhustorget	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



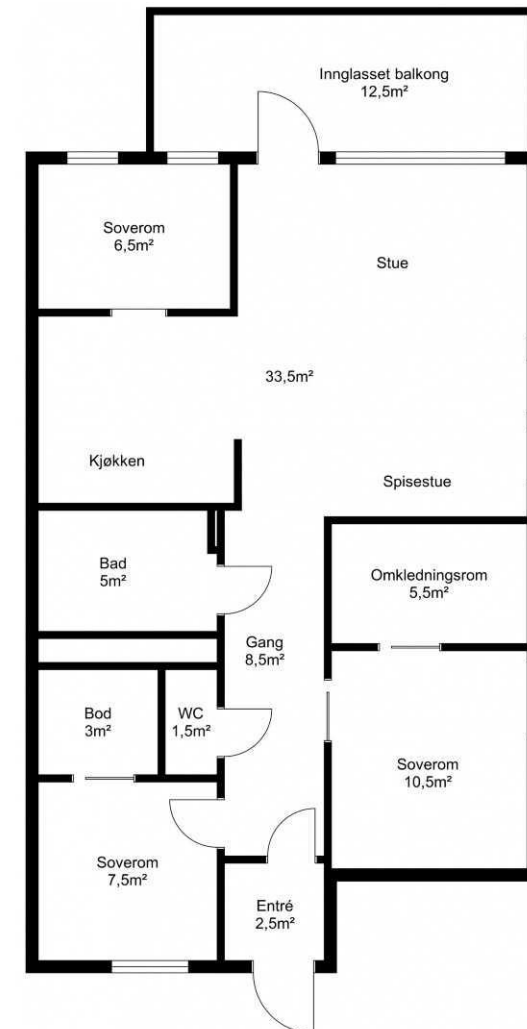
SIVILSTAND

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



Mussugata 52

3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Mussugata 52 , 7234 LER

 MELHUS kommune

 gnr. 136, bnr. 34, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21663-1173

Referansenummer: RG1377

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsめglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Bye
Uavhengig Takstingeniør
ogb@tft.no
454 79 696



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller i betong. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på stue.
Innvendig har boligen malte glatte dører og en dør med glass felt.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert fukt sensorer under membran ved bygging av bad som kan fjern avleses.
Det registreres ingen unormale forhold ved fuktsøk på overflater på befaringen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc.
Fukt sensor etablert under wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren varme er tilkoblet felles anlegg for tappevann og oppvarming.
Et anlegget er ett skjult anlegg, sikringsskap er plassert på bod.
Ingen avvik registreres ved befaringen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

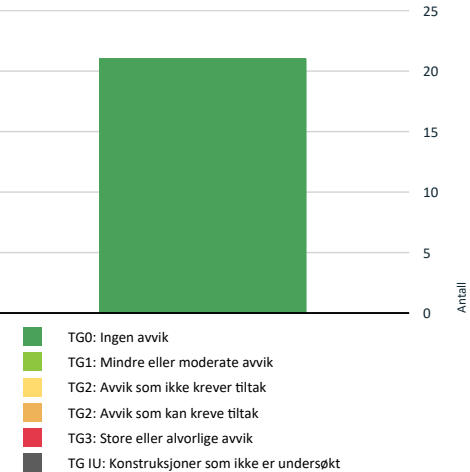
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Midlertidig brukstillatelse er datert 10.05.2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten ligger i 3.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TO 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TO 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TO 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong.

INNSENDIG

1 TO 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

1 TO 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på stue.

1 TO 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og en dør med glass felt.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør.

3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert fukt sensorer under membran ved bygging av bad som kan fjern avleses. Det registreres ingen unormale forhold ved fuktsøk på overflater på befaringen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc. Fukt sensor etablert under wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

Vannbåren varme er tilkoblet felles anlegg for tappevann og oppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegget er ett skjult anlegg, sikringsskap er plassert på bod.

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

Tilstandsrapport

- Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

- Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar
Ingen avvik registreres ved befaringen.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen avvik registreres ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

2.
- Nei
3.
- Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4.
- Er det skader på røykvarslere?
- Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

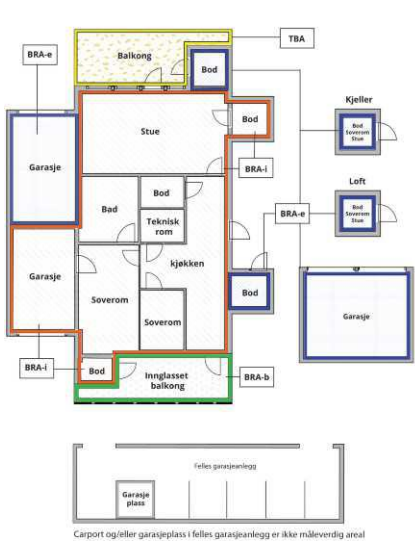
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	90		13	103	
Kjeller		7		7	
SUM	90	7	13		
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken, Omkleddningsrom, Bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse er datert 10.05.2024

Brannceller

Er det påvyst synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør
	Tove Høgland Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	136	34		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mussugata 52

Hjemmelshaver

Taftøy Bjørn Ole, Strand Tove Høgland

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2025		Fremvist	5	Nei
Fra Infoland	12.02.2025		Fremvist		Nei
Info til megler	12.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk

tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og ingullet balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Tove Høglund Strand Bjørn Ole Taftøy
---------	---

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2024 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Mussugata 52
7234 Ler
5028-136/34/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bulder Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Vi klaget på trinnlyd. Blåst inn isolering i tak, sparklet og malt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

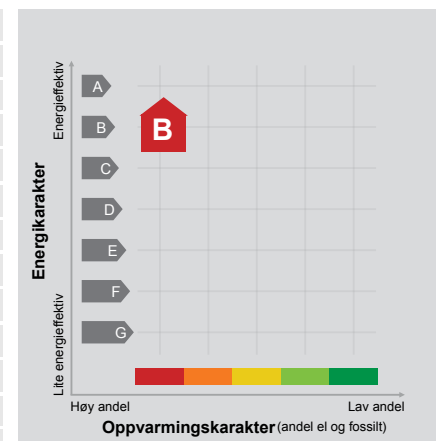
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mussugata 52
Postnummer	7234
Sted	LER
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301300883
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-78914
Dato	12.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 4 973 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 973 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til romvarme)
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til spårepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Bildet til høyre er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GRÅBAKKEN HAGEBY 1

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, ta hånd om forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen. Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødige støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillo ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 29.01.2024

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRÅBAKKEN HAGEBY 1

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gråbakken Hageby 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 14 eierseksjoner på eiendommen gnr. 136, bnr. 34 i Melhus kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen kan benytte fellesarealene foran terrasser i 1. etasje på en måte som oppleves som sjenerende for de respektive seksjonseiere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

4 ORGANISERING AV PARKERING, BODER OG FELLES UTEAREALER

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Gråbakken Hageby Parkering, gnr. 136 bnr. 30 og bnr. 32. Parkeringseiendommen er fradelt som egne eiendommer og blir etablert som et realsameie.

Seksjonene har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod hver. Rettigheten sikret ved tinglyst realandel og rettighetshaver blir etter dette sameier i Sameiet Gråbakken Hageby Parkering. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Felles utearealer

Det etableres et realsameie for felles utomhusarealer for alle enheter/matrikler innenfor detaljregulering 5028-2019007 for Gråbakken Hageby. Sameiet Gråbakken Hageby Fellesareal gnr. 136 bnr.xx, har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige seksjoner får tinglyst en ideell andel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Gråbakken Hageby Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tilknyttet felles utearealer tinglyst på den enkelte matrikkel/eierseksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Ved første styrevalg velges inntil to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til Sameiet Gråbakken Hageby Parkering, Sameiet Gråbakken Hagey Fellesareal, administrasjon, forretningsførsel og abonnement kabel tv/internett fordeles flatt mellom seksjonene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Budsjett 2025

Sameiet Gråbakken Hageby 1
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr desember	Regnskap 2023
Oppstartsinntekter	0	0	0,0	130 000	0
Felleskostnader	340 910	302 510	12,7	200 410	0
Leieinntekter	75 600	75 600	0,0	31 703	0
Energi	140 000	152 576	-8,2	0	0
Fjernvarme	0	0	0,0	96 079	0
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	76 000	0	0,0	0	0
Sum inntekter	632 510	530 686	19,2	458 193	0
Diverse lønn og andre godtgjørelser	11 410	11 410	0,0	0	0
Forretningsførerhonorar	26 000	26 000	0,0	16 667	0
Kommunale avgifter og renovasjon	2 000	2 000	0,0	538	0
Administrasjons- og møteutgifter	5 000	5 000	0,0	0	0
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	80 500	66 000	22,0	1 744	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll	17 000	6 600	157,6	4 203	0
Vaktmester tjenester/ vedlikehold grøntarealer	12 500	0	0,0	0	0
Felleskostnader	75 600	75 600	0,0	42 677	0
Renhold/ matteservice	50 000	51 200	-2,3	19 870	0
Vedlikehold/ drift	35 000	35 000	0,0	18 236	0
Snørydding, strøing	25 000	0	0,0	0	0
Energikostnader	140 000	25 000	460,0	31 890	0
Fjernvarme	0	152 576	-100,0	0	0
Fellesavtale TV og bredbånd	76 000	0	0,0	0	0
Forsikring	54 500	52 300	4,2	36 507	0
Avsetning framtidig vedlikehold	20 000	20 000	0,0	0	0
Gebyr og bankomkostninger	2 000	2 000	0,0	2 722	0
Sum driftskostnader	632 510	530 686	19,2	175 054	0
Driftsresultat	0	0	0,0	283 139	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	323	0
Finansresultat	0	0	0,0	323	0
Resultat	0	0	0,0	283 462	0
Overføringer					



Vedtatt dato: 21.09.2021
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Gråbakken hageby

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2019007

Vedtatt i kommunestyret 21.09.2021, sak 56/21.

Saksnummer 19/24591. Planens hensikt

Planen skal legge opp til utbygging av sentrumsmessig bolig- og næringsbebyggelse på Ler, med tilhørende uterom og infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Bebyggelse og samferdselsanlegg som kjøreveger, parkeringsplasser, kollektivholdeplass, gang- og sykkelanlegg og fortau, samt utearealer og torg, skal opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming.

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

2.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen i planområde skal utformes med høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en redegjørelse for estetikk og materialbruk.

2.1.3 Renovasjonsløsning

Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for ny bebyggelse i planområdet. Løsningene skal etableres i samråd med renovasjonsoperatør. Det skal foreligge godkjent renovasjonsteknisk plan før tillatelse til tiltak.

2.2 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/fylkeskommunen

omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.
Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrense mot offentlig veg, jernbane eller lekeplasser er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Byggegrense i plankartet mot dagens E6 er gjeldende fra det tidspunkt dagens E6 er nedklassifisert og ny E6 er etablert. Inntil da gjelder byggegrense etter vegloven.-Gangveger, lette gjerder og rekkverk tillates etablert utenfor angitte byggegrenser. Gjerder og rekkverk skal etableres minimum 2 m fra grense med vegareal/regulert veg (brøyting og snøopplag).

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Støygrense for etablering av nye boliger er gitt i tabellen under:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07.
Veg	Lden 55dB	L5AF 70 dB
Bane	Lden 58 dB	L5AF 75 dB

Det skal gjennomføres støytiltak for bebyggelse der en som minimum oppnår følgende for hver boenhet:

- Alle boenheter skal ha en stille side (Lden under 55 dB for veg, og Lden under 58 dB for bane).
- Minimum 50 % av alle støysensitive rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (Lden under 55 dB for veg, og Lden under 58 dB for bane).
- Støynivå på egnet uteoppholdsareal skal ikke være høyere enn Lden 55 dB for veg og Lden 58 dB for bane, jf. Tabell 2 i T-1442/2021.
- Støynivået innendørs skal tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift/NV8175 klasse C.
- Alle boenheter der rom til støyfølsom bruk bare har vindu til støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatte side.

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-1442/2021 legges til grunn. Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4.2 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal anbefalte retningslinjer i kapittel 2 og tabell 1 Miljøverndepartementets veileder for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2016, legges til grunn for anleggsfase og driftsfase.

2.4.3 Fremmede arter

Før bortkjøring av masser/flytting av maskiner skal det kontrolleres om det er forekomster av floghavre. Ved funn av floghavre skal nødvendige tiltak gjennomføres for å forhindre spredning.

2.4.4 Grunnvann

For å minimere risiko for grunnvannsforurensning skal entreprenør ha oljeabsorbent i beredskap i anleggsfasen. I tillegg skal det benyttes drivstoffledninger med tilbakeslagsventiler i tilfelle slangebrudd. Dersom det forekommer hendelser med større utslipp av oljeprodukter skal det benyttes oljelenser langs elvebredden i Gaula, der grunnvannet forventes å strøme ut i resipienten.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Ved utbygging skal det minimum etableres så mange boenheter i hvert felt som angitt i tabell under:

B1	56
B2	24
B3	10
B4	16
BFK1	16
SUM	122

Ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal det vises hvordan dette skal ivaretas for hele området.

Gulvnivå 1. etasje

Laveste tillatte gulvnivå for 1. etasje for ny bebyggelse settes til kote + 24,5.

Arealer for uteopphold og leik

Uteoppholdsarealer og lekeareal skal være universelt utformet, med gode solforhold og skal ligge skjermet mot motorisert trafikk, støy og forurensning. Uteareal skal utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet, inklusive balkonger, dersom disse er egnet til formål (ikke innglasset og har tilfredsstillende støynivå). Ved suksessiv utbygging, skal det opparbeides uteareal jf. Melhus kommunes gjeldende norm for hvert byggetrinn.

Parkering og sykkelparkering

Ved utbygging i planområdet, skal det opparbeides parkeringsplasser i tråd med følgende norm:

Type bebyggelse	Parkeringsplasser for bil	Parkeringsplasser for sykkel
Bolig, enheter mindre enn 50 m²	0,5	2
Bolig, enheter over 50 m²	1	2
Forretning/kontor, pr. 100 m²	1	2

Norm for parkeringsdekning angitt i tabellen over skal forstås som både minimum og maksimum.

I feltene B1 – B4 og BFK1 skal minimum 70 % av parkeringsplassene etableres under terreng.

Minimum 4 % av parkeringsplassene i området skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Antall parkeringsplasser rundes oppover til nærmeste hele.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering og annen teknisk infrastruktur nødvendig for utbygging. Tilfredsstillende støynivå på fasader med åpningsbare vinduer, balkonger som skal medregnes i uteoppholdsareal, samt uteoppholdsareal/lekeplasser på bakken, skal være dokumentert i søknaden.

3.1.2 Boligbebyggelse B1 – B4

Innenfor området tillates det etablert boligbebyggelse i form av lavblokker, med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer. Sammensetningen av boligstørrelsen skal være variert og det skal tilrettelegges for boliger for alle livsfaser.

Boligbebyggelse tillates etablert med følgende etasjeantall og maksimal kotehøyde for gesims:

Felt	Antall etasjer	Maks kotehøyde gesims
B1	3 etasjer + tilbaketrukket 4. etasje	3. etasje: + 37,10 4. etasje: + 40,10
B2 og B3	3 etasjer	+ 37,10

B4	2 etasjer	+ 34,10
----	-----------	---------

Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde

Utnyttelsesgrad for feltet skal totalt være mellom 35 og 50 % BYA.

Interne gang- og sykkelveger i feltet skal utformes med 3,5 meters bredde og slik at de er framkommelige for brannbil, men skal ikke være åpne for øvrig kjørende trafikk.

Bygningers lengde skal ikke overstige 30 meter.

3.1.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1 – BG2)

Innenfor området tillates det oppført carporter i rekke med boder for boliger i B1 – B4 og BFK1.

For carporter med boder er maks gesimshøyde 3 meter. % BYA = maks 100 %.

3.1.4 Forretninger (BF1)

Innenfor området tillates det etablert forretningsbebyggelse med tilhørende parkeringsareal og øvrig teknisk infrastruktur.

Maksimal gesims-/mønehøyde settes til 12 meter. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde.

Minimum utnyttelsesgrad = 100 % BRA. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3m.

Bygningens lengde skal ikke overstige 30m.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE1 – BRE2)

Innenfor området tillates det etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelse i B1 – B4 og BFK1.

3.1.7 Lekeplasser (f_BLK1 – f_BLK7)

Lekeplassene f_BLK1 – f_BLK7 er felles for boliger i B1 – B4 og BFK1. Ved trinnvis utbygging, skal lekeplassene bygges ut slik at det til enhver tid er opparbeidet 10 m2 lekeareal pr. boenhet i rimelig nærhet til alle etablerte boliger i feltet.

3.1.8 Bolig/forretning/kontor (BKF1)

BKF1

Innenfor området tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Boligbebyggelse tillates etablert i 3 etasjer med maks kotehøyde 37,10 m.o.h. og tilbaketrukket 4. etasje med maks kotehøyde 40,10 m.o.h. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde

Utnyttelsesgrad for feltet skal være minimum 35% og maksimum 50 % BYA.

Interne gang- og sykkelveger i feltet skal utformes med 3,5 meters bredde og slik at de er framkommelige for brannbil, men skal ikke være åpne for øvrig kjørende trafikk.

Bygningers lengde skal ikke overstige 30 meter.

Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3m.

Bebyggelsen skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot regulert torgareal, og publikumsinnganger til forretnings- og kontorlokaler skal henvende seg mot torgarealet.

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

3.2.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige kjøreveger. o_SKV2 skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm.

3.2.2 Fortau

Fortau o_SF1 er offentlig og skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm.

3.2.3 Torg

Torget skal være tilrettelagt for opphold med sitteplasser, samt for gående. Torget skal tilrettelegges for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Deler av torgarealet skal utformes slik at overvann fordrøyes i området ved regnskyll.

3.2.4 Gang- og sykkelveg

SGS1 og SGS 2 er interne gang- og sykkelveger i feltene B1 – B4 og BFK1. Vegene skal utformes slik at de er framkommelige for aktuelle utrykningskjøretøyer.

Gang- og sykkelveg o_SGS er offentlig og skal opparbeides i tråd med krav i Håndbok N100 (Statens vegvesen).

3.2.5 Annet vegformål – tekniske anlegg

Arealet skal nyttas til teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget.

3.2.6 Annet vegformål - grøntareal

Arealene skal nyttas til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag. Mindre støttemurer tillates etablert innenfor formålet. Arealene skal tilsås og beplantes. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

3.2.7 Parkeringshus/-anlegg (SPH1_U – SPH2_U)

Under grunnen kan arealet nyttas til parkering, oppbevaringsarealer for boliger, samt tekniske installasjoner for bebyggelsen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjon i Lersbakkens randsoner skal bevares.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksformål (felt LL1 og LL2)

Området skal nyttas til hagebruk i form av oppdelte parseller.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140_1)

Sikringssone friskt (H140_1)

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H430_1)

Ny hovedstamme for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt B1 – B4, BF, BFK1)

5.1.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan, og renovasjonsteknisk plan.

5.1.2 Før det kan gis tillatelse tiltak innenfor felt B1-B4, BFK1, skal vegen o_SKV2 og o_SF1 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.

- 5.1.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i felt B1-B4 og BFK1, skal områdelekeplass med feltkode L1 i områdeplan for Ler vedtatt 6.3.2018, være opparbeidet iht. til norm for leke og uteoppholdsareal.
- 5.1.4 Før det gis tillatelse til tiltak i felt B1 – B4, BFK1 skal alternative energikilder utredes, herunder bruk av og konsekvenser for grunnvannsressursen.
- 5.1.5 Før igangsettingstillatelse kan gis må det ved geoteknisk prosjektering dokumenteres at jernbanen ikke vil bli utsatt for setninger og/eller utglidninger. Dokumentasjon skal oversendes BaneNOR for uttalelse.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 – B4, BFK1)

- 5.2.1 Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong. Ved trinnvis utbygging skal lekeplasser bygges ut slik at det til enhver tid er opparbeidet 10 m2 lekeareal pr. boenhet i rimelig nærhet til alle etablerte boliger i feltet.
- 5.2.2 Nødvendig infrastruktur som skal betjene boligene, skal være dokumentert ferdigstilt før første bolig i hvert enkelt byggetrinn tas i bruk.
- 5.2.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk, skal bussholdeplass o_SKH1 opparbeides i tråd med regulert standard og være universelt utformet.
- 5.2.4 Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk, skal torg være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.3.
- 5.2.5 Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk skal støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå innendørs og egnet uteoppholdsareal for boenhetene jfr. Pkt. 2.4.1 være gjennomført og etablert før brukstillatelse kan gis.

5.3 Rekkefølge i tid

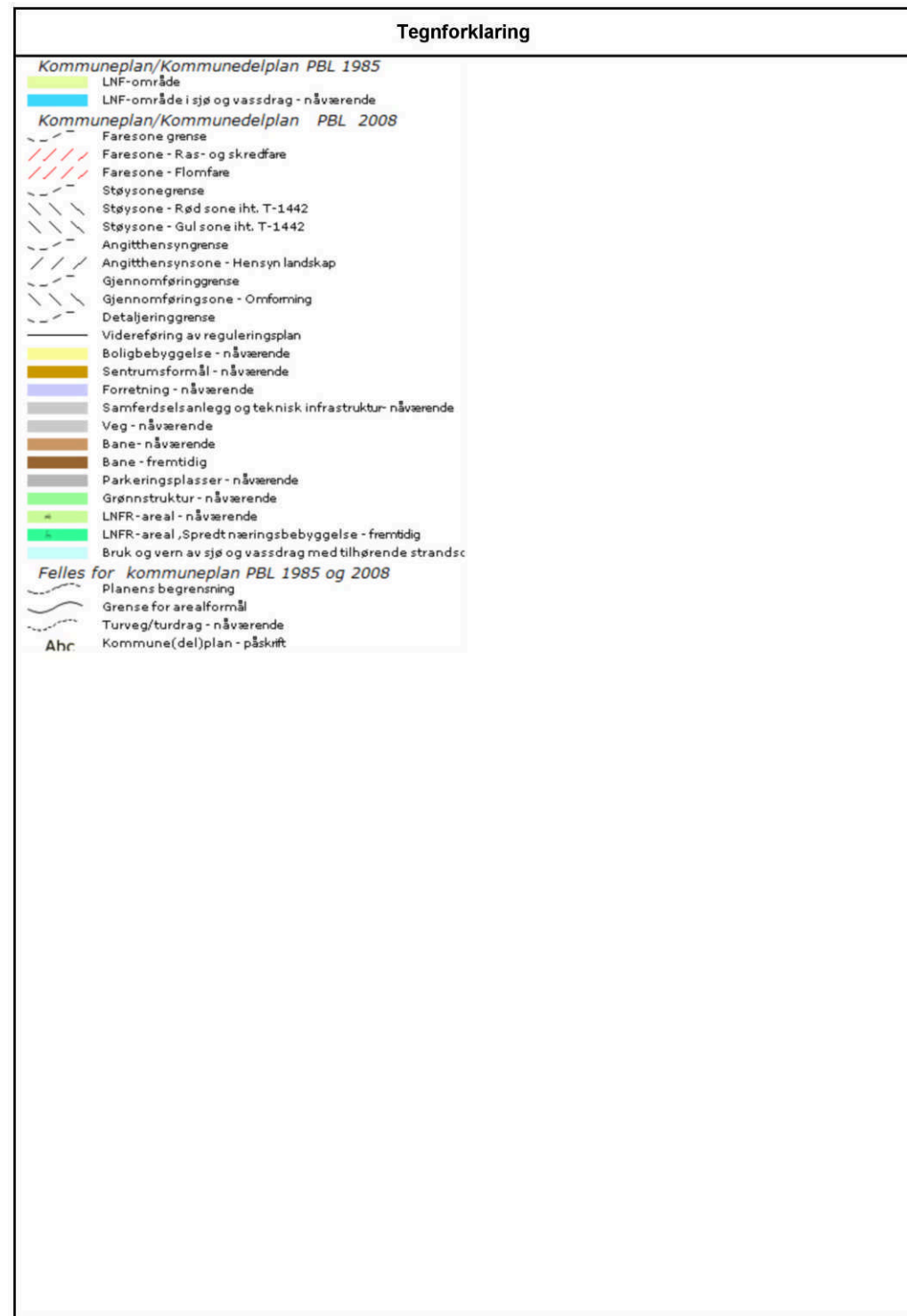
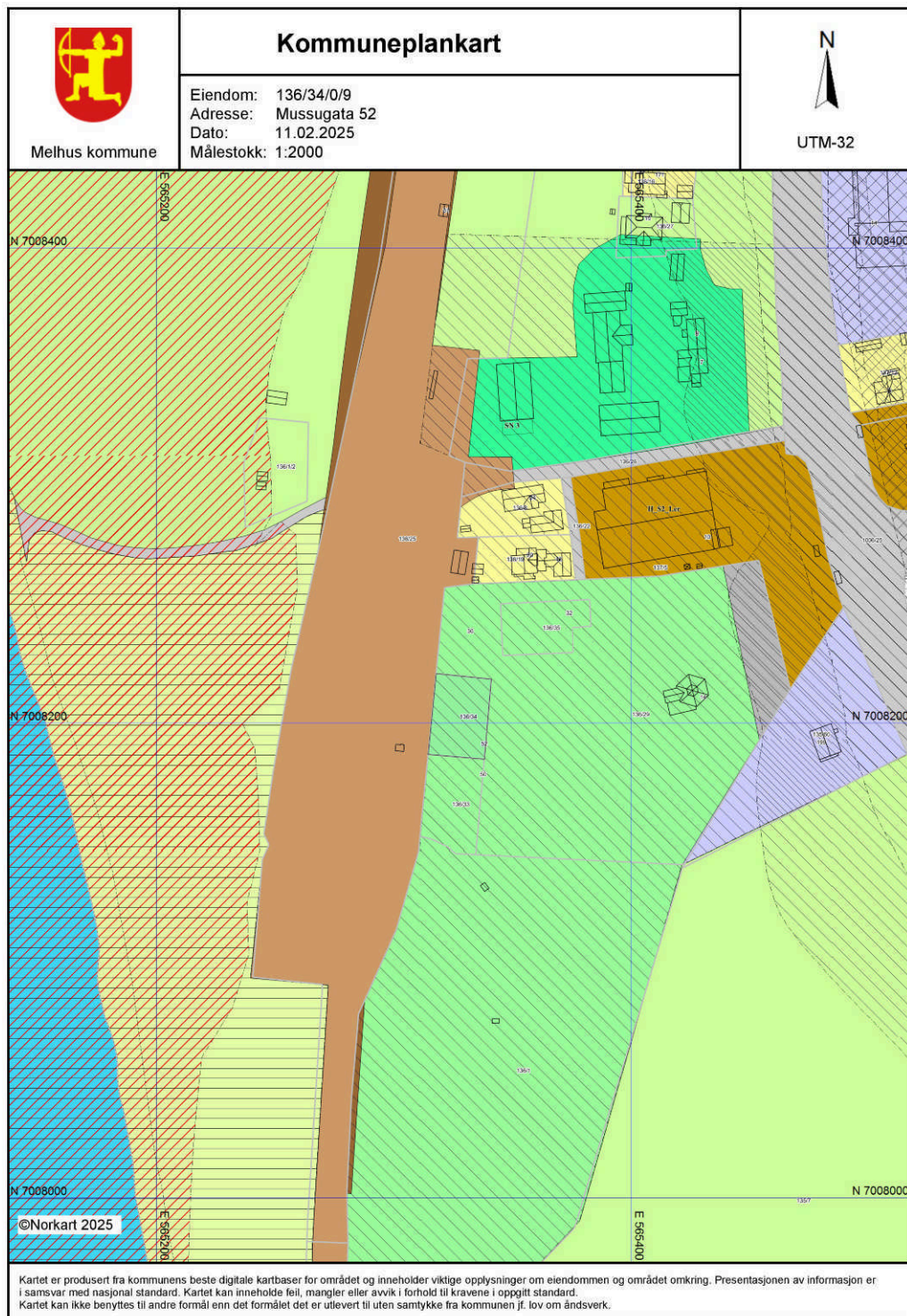
Lekeplassene f_BLK 4, f_BLK6 og BLK_7 kan opparbeides og tas i bruk som lekeplasser først etter at E6 er omlagt, eventuelt skjermes slik at de oppnår tilfredsstillende støynivå før omlegging av E6.

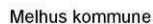
5.5 Rekkefølgebestemmelser iht. Områdeplan for Ler sentrum

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Se områdeplanens planbeskrivelse kap. 4. Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Gjelder hele planområdet (Feltkoder i bestemmelsene under relaterer seg til områdeplan for Ler sentrum, vedtatt 6.3.2018):

- 5.5.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal arbeid i Kaldvella mot flom og is samt opparbeidelse av grønnstruktur innenfor hensynssonen være gjennomført, og turveg/skoleveg langs Kaldvella være etablert iht. områdeplanens bestemmelse 6.1.1.
- 5.5.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS6, og o_GS7 samt o_kv 1 være etablert og opparbeidet til kryss Fautgardsvegen, og lyssetting skal være etablert iht veglysnorm.
- 5.5.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, skal nytt høydebasseng være etablert.
- 5.5.4 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal ny hovedledning for overvann etableres langs eksisterende E6 innenfor infrastrukturene for VA vist i plankartet.
- 5.5.5 Når dagens E6 (o_fv) blir nedklassifisert og ny E6 er etablert, skal ny kryssløsning og oppstramming av veglinjen etableres, i samsvar med plankartet. Når ny E6 er etablert gis det ikke tillatelser til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet før dette er gjennomført.





Eiendom: 136/34/0/9
Adresse: Mussugata 52
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000



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.

Reguleringsplan PBL 2008

- | | |
|---|--|
|  | Sikringsonegrense |
|  | Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåte |
|  | Boligbebyggelse |
|  | Forretninger |
|  | Renovasjonsanlegg |
|  | Lekeplass |
|  | Bolig/forretning/kontor |
|  | Veg |
|  | Kjøreveg |
|  | Fortau |
|  | Gang/sykkelveg |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Trase for jernbane |
|  | Turveg |
|  | Vegetasjonsskjerm |
|  | LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR |
|  | Landbruksformål |
|  | Spredt næringsbebyggelse |
|  | Sikringsone - Frisikt |
|  | Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte |
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**
- | | |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Faresonegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Avkjørsel |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift bredde |

NORCONSULT AS AVD OS I ØSTERDALEN
Brutippen 13

2550 OS I ØSTERDALEN

Midlertidig brukstillatelse
Etter Plan- og bygningsloven § 21-10**Tiltakshaver**
Ler Utvikling AS**Ansvarlig søker**
NORCONSULT AS AVD OS I ØSTERDALEN

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, samt midlertidig brukstillatelse for deler av boligprosjektet Gråbakken Hageby, byggetrinn 1. Søknaden omfatter bygg A2 (totalt 14 leiligheter) med tilhørende p-kjeller, teknisk rom, samt tilhørende lekeplass og infrastruktur.

Søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse er behandlet som vedtak 363/24 etter delegert myndighet fra utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested: Lersvegen 193, 7234 Ler

Gnr/ bnr: 136 / 29

Søknad mottatt: 07.05.2024

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: 142 – Frittliggende boligbygg på 4 etg.

Tillatelse til tiltaket er gitt dato: 20.03.2024 i vedtaksnr 223/24

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

Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktstegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente planer skal identifiseres, begrunnes og godkjennes slik at kommunen kan vurdere det faktiske kontrollopplegget før ferdigattest kan gis. Opplysninger som skal inn i offentlig kartverk må utføres slik at de kan innarbeides i kartverket.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jamfør Plan og bygningslovens Kapittel 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jamfør Plan og bygningslovens § 20-1 d

Gjenstående arbeid fram mot ferdigattest:

Lekeplass iht. innsendt redegjørelse F2 og tegn. D2, er under opparbeidelse og vil ferdigstilles innen 01.07.2024.

Det oppgis at utførelsen av dekkoppbygningen over p-kjeller på balkongsiden av bygninger er uavklart. Det er vurdert til ikke å være til hinder for å utstede midlertidig brukstillatelse, men skal avklares før søknad om ferdigattest.

Resterende deler av tiltaket som det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for:
Bygg A1 og A3 (inkl. p-kjeller), deler av uteoppholdsareal og internveier.

Merknader:**Ansvarsretter:**

Det oppgis at det er foretatt endring av ansvarsretter. Dette gjelder for fagområdet takteking hvor ansvarsretten splittes opp. Aunmo AS overtar ansvarsrett for takteking av selve boligblokka. Steinkjer Tak AS beholder ansvaret for takteking av betongdekker, tak over teknisk rom og kjellerkonstruksjoner. Begge foretakene har satt arbeidet i tiltaksklasse 2. Nye ansvarsretter er vedlagt søknaden.

Tiltakets forhold til rekkefølgebestemmelsene:

- Pkt. 5.1.3, 5.5.1, 5.5.2 og 5.5.3 er oppfylt, jf. utbyggingsavtale godkjent av Melhus formannskap 05.04.2022 i sak 48/22.
- Det søkes om dispensasjon fra pkt. 5.1.2, 5.1.3, 5.2.2., 5.2.3, 5.2.4 og 5.2.5.

Dispensasjon

Pkt. 5.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt B1-B4, skal vegen o_SKV2 og o_SF1 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.

Søkers kommentar: «I og med at det må graves i Mussugata i forbindelse med veg-, vann-, avløps- og overvannsanlegg i løpet av sommeren 2024 (jf. teknisk VAO-plan), samt at grunnervervsavtale mellom Melhus kommune og grunneier fortsatt er uavklart, søkes det med dette om fortsatt dispensasjon fra pkt. 5.1.2 fram til nødvendige avklaringer er på plass. Det er en fordel for alle parter at nødvendige gravearbeider koordineres og gjennomføres på en rasjonell og bærekraftig måte.»

Det ble i IG3 gitt midlertidig dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen fram til 01.09.2024. Dette er en bestemmelse som gjelder før tillatelse til tiltak kan gis. Tiltaket har fått tillatelse og er allerede oppført. Videre dispensasjon fra bestemmelsen anses ikke nødvendig.

Pkt. 5.1.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i felt B1-B4 og BFK1, skal områdelekeplass med feltkode L1 i områdeplan for Ler vedtatt 6.3.2018, være opparbeidet iht. norm for leke og uteoppholdsareal.

Søkers kommentar: «Ref. tidligere samtaler med kommunen vedr. Bane-Nor sitt arbeid i nærheten av området avsatt til områdelekeplass L1. Byggherre har i samråd med kommunen funnet det lite hensiktsmessig å opparbeide lekeplassen nå, da områdene rundt vil være en byggeplass i mange år framover. Lekeplassen vil bli opparbeidet i samråd med Melhus kommune, når Bane-Nor er ferdig med sitt arbeid, som kommer i konflikt med lekeplassen. Det søkes herved, og på dette grunnlag, om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 5.1.3.»

Pkt. 5.1.3 er ok, jf. gjeldende utbyggingsavtale. I tillegg er dette en bestemmelse som gjelder før tillatelse til tiltak kan gis. Tiltaket har fått tillatelse og er allerede oppført. Videre dispensasjon fra bestemmelsen anses ikke nødvendig.

Pkt. 5.2.2 Nødvendig infrastruktur som skal betjene boligene, skal være dokumentert ferdigstilt før første bolig i hvert enkelt byggetrinn tas i bruk.



Søkers kommentar: «Det vises til midlertidig dispensasjonssøknad i pkt. 5.1.2 (over), for utsettelse av opparbeidelsen av vegene o_SKV2 og o_SF1. Det søkes på samme grunnlag om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 5.2.2, fram til og med august 2024.»

Begrunnelsen for å søke om midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen pkt. 5.1.2 i søknad om IG3 var at det skal graves i Mussugata i forbindelse med veg-, vann-, avløps- og overvannsanlegg i løpet av sommeren 2024, samt at grunnervervsavtale mellom Melhus kommune og grunneier ikke var avklart. Forholdet rundt grunnervervsavtale er fremdeles uavklart. Det søkes om midlertidig dispensasjon fra pkt. 5.2.2 fram til nødvendige avklaringer er på plass. Vi ser fordelene av at nødvendige gravearbeider koordineres og gjennomføres på en rasjonell og bærekraftig måte. Midlertidig søknad om dispensasjon fra pkt. 5.2.2 godkjennes i påvente av avklaringer rundt grunnervervsavtale og nødvendig gravearbeid er utført.

Pkt.5.2.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk, skal bussholdeplass o_SKH1 opparbeides i tråd med regulert standard og være universelt utformet.

Søkers kommentar: «Her vises til avklaringsmøte den 21.06.22 mellom Melhus kommune v/ Guri Wik, og byggherre v/ Per Ivar Winsnes og Bjørn Tore R. Strømmen, der det ble enighet om at bussholdeplassen ved E6 etableres samtidig med legging av ny, kommunal VA-ledning langs E6. Det søkes herved, og på dette grunnlag, om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 5.2.3, fram til omlegging av ny, kommunal VA-ledning langs E6.»

For å koordinere og gjennomføre nødvendige gravearbeider i forbindelse med veg- og VA-ledninger på en rasjonell og bærekraftig måte, godkjennes midlertidig dispensasjon fra pkt. 5.2.3 fram til omlegging av ny kommunal VA-ledning langs E6.

Pkt. 5.2.4

Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk, skal torget være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.3.

Søkers kommentar: «Her vises til avklaringsmøte den 21.06.22 mellom Melhus kommune v/ Guri Wik, og byggherre v/ Per Ivar Winsnes og Bjørn Tore R. Strømmen, der det ble enighet om at torget etableres samtidig med ferdigstilling av den siste av de østligste bygningene i BFK1, som grenser mot torget. Det søkes herved, og på dette grunnlag, om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 5.2.4.»

Begrunnelse fra søker er i tråd med utbyggingsavtale, pkt. 4.1: «Reguleringsplanens bestemmelse 5.2.4, opparbeidelse av Torget o_STI skal oppfylles senest samtidig med ny kryssløsning og oppstramming av veilinen for dagens E6 (ved oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsernes punkt 5.5.5) og uansett før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis på område BFK1.» Midlertidig dispensasjon fra pkt. 5.2.4 godkjennes.

Pkt. 5.2.5

Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk, skal støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå innendørs og egnet uteoppholdsareal for boenhetene jfr. pkt. 2.4.1, være gjennomført og etablert før brukstillatelse kan gis.

Søkers kommentar: «Tiltak mot innendørs støy, samt støy på private uteoppholdsarealer, er iht. byggherre gjennomført iht. akustisk premissnotat. Utvendige støyskjerming av felles uteoppholdsareal / lekeplass vil bli utført samtidig med opparbeidelse av lekeplassen, iht. «Redegjørelse, lekeplass» (vedl. F2) og «Støyvurdering Trinn 1» (vedl. F3). Det søkes herved, og

på dette grunnlag, om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 5.2.5 inntil ny lekeplass ferdigstilles.»

Jf. søker er tiltak mot innendørs støy, samt støy på private uteoppholdsarealer gjennomført iht. akustisk premissnotat. Det søkes om midlertidig dispensasjon for utvendig støyskjerming av felles uteoppholdsareal/lekeplass. Jf. planbestemmelse pkt. 5.2.1. skal leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og oppholdsareal før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong. Ved trinnvis utbygging skal lekeplasser bygges ut slik at det til enhver tid er opparbeidet 10m2 lekeareal pr. boenhet i rimelig nærhet til alle etablerte boliger i feltet. Jfr. søker er det opparbeidet 230 m2, som er betydelig mer enn kravet som er 140 m2 (14 boenheter x 10 m2). Leke- og oppholdsarealet skal opparbeides i løpet av vekstsesongen 2024. På bakgrunn av dette godkjennes søknad om midlertidig dispensasjon fra pkt. 5.2.5 gjeldende utvendige støyskjerming av felles uteoppholdsareal / lekeplass.

Pkt. 5.5.4

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal ny hovedledning for overvann etableres langs eksisterende E6 innenfor infrastrukturene for VA vist i plankartet.

Jf. utbyggingsavtale kan det dispenseres fra dette punktet dersom Teknisk VA plan viser at dette er teknisk løsbart ved etablering av O_SKV2 og O_SF. Midlertidig dispensasjon fram til ny hovedvannsledning for overvann ble gitt i IG3.

Dato for ferdigstilling:

31.12.2026

Med hilsen

Marit Mæhle
avdelingsingeniør

Ingrid Furunes
Avdelingsleder

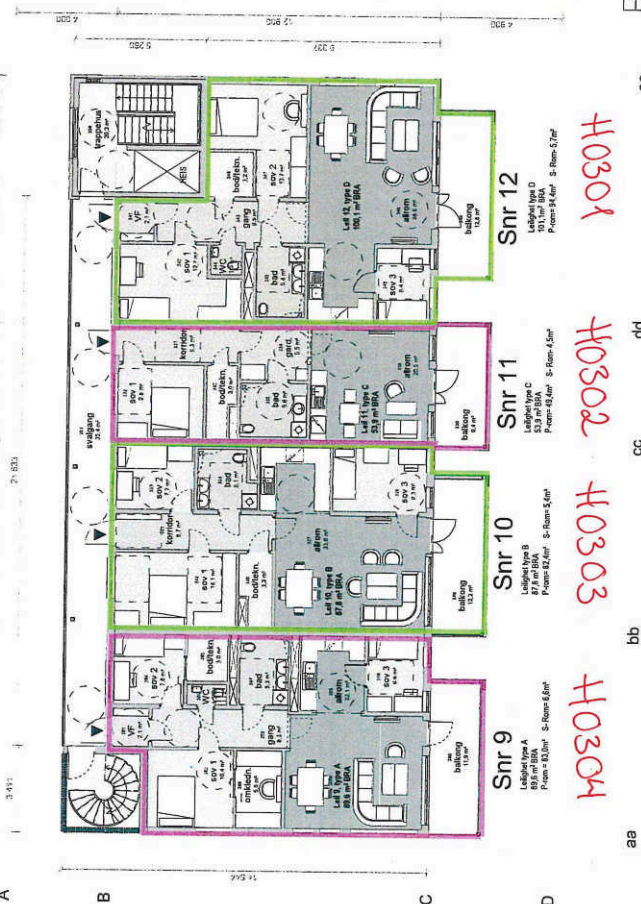
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi:

Ler Utvikling AS

aa	bb	cc	dd	ee
----	----	----	----	----

Trapperom og heishus tilhører
Boligsameiet Gråbakken Hageby 1

[illegible]

SIS 2016-01-28 Toppengstilling		Aktør	Saksf.	Ansvar
Ler Utvikling AS				
				Målestokk 1 : 100
Gråbakken Hageby - Ler Byggetrinn 1 - bygning A1-A2 PLAN UE DEL 1				
Norconsult	5202686	A-20-U1-02	01	

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørlokken Melum - 41250019
Vår referanse: 3675096/25725582
Bestilling: C3 2025-02-12 (4) 66

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1269940 **Embete:** 200 **Registrert:** 2.4.2024 **Rettsstiftelse:** ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	136	32	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238





Dokumentet returneres:

Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Erklæring om midlertidig bruksrett til parkering og boder på eiendom gnr. 136 bnr. 32 i Melhus kommune

Gnr. 136 bnr. 32 i Melhus kommune, gir gnr. 136 bnr. 34 midlertidig bruksrett til totalt 14 parkeringsplasser og 14 boder. Midlertidig bruksrett gjelder slik:
1 stk. parkering og 1 stk. bod til hver av seksjonene av gnr. 136 bnr. 34 snr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14.

Rettigheten gjelder midlertidig bruksrett til 1 stk. p-plass med tilhørende bod i bakkant av den enkelte p-plass for hver for ovennevnte seksjoner.

Bruksretten i nevnte erklæringer er midlertidig, og opphører så snart realandeler er tinglyst.

Ved tinglysing av realandeler skal denne erklæringen slettes. Rettigheten skal slettes uten videre samtykke eller signering fra rettighetshaver.

Denne erklæringen tinglyses på gnr. 136 bnr. 32 i Melhus kommune.

Sted Trondheim den 21.03. 2024

Hjemmelshaver til ovennevnte eiendommer
GRÅBAKKEN 2 AS, org.nr. 920 187 099


BJØRN TORE RUNDERHEIM STRØMMEN

KOPI



Doknr.: 1269940 Tinglyst: 02.04.2024
STATENS KARTVERK



EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørlokken Melum - 41250019
Vår referanse: 3675094/25725569
Bestilling: C3 2025-02-12 (4) 67

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1098949	200	6.10.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	136	29	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim



Erklæring

Gjensidige rettigheter:

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 136 bnr. 29, bnr. 30 (anleggseiendom p-kjeller), bnr. 31 (anleggseiendom), bnr. 32 (anleggseiendom p-kjeller), bnr. 33, bnr. 34 og bnr. 35 (hus A1-A3), i Melhus kommune, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende:
 - a. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra den enkelte eiendom frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
 - b. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse inntil felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.
 - c. Nevnte rettighet gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 136 bnr. 29.
2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 136 bnr. 29, bnr. 33, 34 og 35 (Bygg A1-A3) gir hverandre gjensidig rett til bruk og adkomst for tilgang til utvendig sykkelparkering. Dette gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 136 bnr. 29.

Andre rettigheter:

3. Gnr. 136 bnr. 29 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 136 bnr. 30 (p-kjeller, anleggseiendom), bnr. 31 (energianlegg, anleggseiendom) bnr. 32 (p-kjeller, anleggseiendom), bnr. 33, bnr. 34 og 35 (bygg A1- A3) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.
4. Gnr. 136 bnr. 30 (p-kjeller, anleggseiendom) og bnr. 32, (p-kjeller, anleggseiendom) gir gnr. 136 bnr. 33, 34 og 35 (Bygg A1-A3) rett til adkomst over våre eiendommer for tilgang til egne eiendommer, boder, heis, parkering og teknisk rom.
5. Gnr. 136 bnr. 29 gir gnr. 136 bnr. 33, 34 og 35, (bygg A1-A3) rettigheter til følgende:
 - a. Rett til bruk og ankomst til felles lekeplass
 - b. Rett til bruk og adkomst til felles søppelanlegg.
6. Gnr. 136 bnr. 35 (bygg A1) gir gnr. 136 bnr. 29 rett til å oppføre ny boligblokk i felles eiendomsgrense. Med dette følger også rett og plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/teknisk anlegg, der det blir behov for bruk av stige, lift m.m. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendommen.
7. Gnr. 136 bnr. 30 (p-kjeller u Bygg A3) gir gnr. 136 bnr. 29 rett til videre utbygging av p-kjeller i felles tomtegrense.

8. Gnr. 136 bnr. 30 (p-kjeller u. Bygg A3), gir gnr. 136 bnr. 29 og dens fremtidige parkeringskjellere som skal fradeles derfra, rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne. Ved senere fradeling av parkeringskjeller, skal ovenstående adkomstrett kun gjelde for den fradelte eiendommen som omfatter parkeringskjeller. Det gjenværende av gnr. 136 bnr. 29 vil ikke lenger vær rettighetshaver.
Rettigheten plikter til deltakelse i drift og vedlikehold etter nærmere avtale. Som betingelse for bruksretten skal rettighetshavere forholde seg til den til enhver tids gjeldende vedtekter for realsameiet som blir opprettet over bnr. 30.

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Melhus kommune.

Sted Stad, den 18.09 2023

Bjørn Tore Runderheim Strømmen ihht fullmakt for hjemmelshaver til gnr. 136 bnr. 29, 33, 34 og 35 (grunneiendom) samt gnr 136 bnr 30 (p-kjeller - anleggseiendom), bnr. 31 (energianlegg/teknisk rom-anleggseiendom) og bnr. 32 (p-kjeller), i Melhus kommune.
Gråbakken 2 AS org.nr. 920 187 099

Bjørn Tore R. Strømmen

v/BJØRN TORE RUNDERHEIM STRØMMEN
fnr. 300573 



EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 41250019
Vår referanse: 3675095/25725577
Bestilling: C3 2025-02-12 (4) 68

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1108895 **Embete:** 200 **Registrert:** 16.2.2024 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	136	34	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614736131
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938726027	MELHUS KOMMUNE	Postboks 55, 7221 MELHUS

Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe Adresse
917066221	BRAUTEN EIENDOM AS	Postboks 6054 Torgarden, 7434 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
5028	136	34

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5028	136	34	0	1	90 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	2	88 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	3	54 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	4	101 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	5	90 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	6	88 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	7	54 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	8	101 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	9	90 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	10	88 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	11	54 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	12	101 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	13	150 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	136	34	0	14	125 / 1274	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Melhus	Pb 55, 7221 Melhus	

1. Opplysninger om innsenderen

Føljende skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gråbakken 2 AS	920187099		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Lersvegen 175	7234	Ler	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5028	Melhus	136	34	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

[illegible]

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer			Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal						
			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.						Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	90		13	B	150		25				37			
2	B	88		14	B	125		26				38			
3	B	54		15				27				39			
4	B	101		16				28				40			
5	B	90		17				29				41			
6	B	88		18				30				42			
7	B	54		19				31				43			
8	B	101		20				32				44			
9	B	90		21				33				45			
10	B	88		22				34				46			
11	B	54		23				35				47			
12	B	101		24				36				48			
Sum tellere: 1274				Nevner =											

Dato 19/12'22 Innsendelses underskrift *Per-Anders Elvnes Frank Skjerve Tore Rønne*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

7/1/23
Ken Brant

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer			Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85			109				133				157	
62			86			110				134				158	
63			87			111				135				159	
64			88			112				136				160	
65			89			113				137				161	
66			90			114				138				162	
67			91			115				139				163	
68			92			116				140				164	
69			93			117				141				165	
70			94			118				142				166	
71			95			119				143				167	
72			96			120				144				168	
73			97			121				145				169	
74			98			122				146				170	
75			99			123				147				171	
76			100			124				148				172	
77			101			125				149				173	
78			102			126				150				174	
79			103			127				151				175	
80			104			128				152				176	
81			105			129				153				177	
82			106			130				154				178	
83			107			131				155				179	
84			108			132				156				180	
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 19/12'22 Inneskredens underskrift Per Hov John Frank Steen Tore Rønne

17/1-23
Lini Bratter
Line Bratter, Floor Manager

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 19/12'22 Innsenderens underskrift Per Ivar Winsnes Frank Løhre Tore Ramlo

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Melhus	Hjemmelshavers underskrift <i>Frank Løhre</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Gråbakken 2 AS Frank Løhre
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <i>Per Ivar Winsnes</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Per Ivar Winsnes
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <i>Tore Ramlo</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Tore Ramlo
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

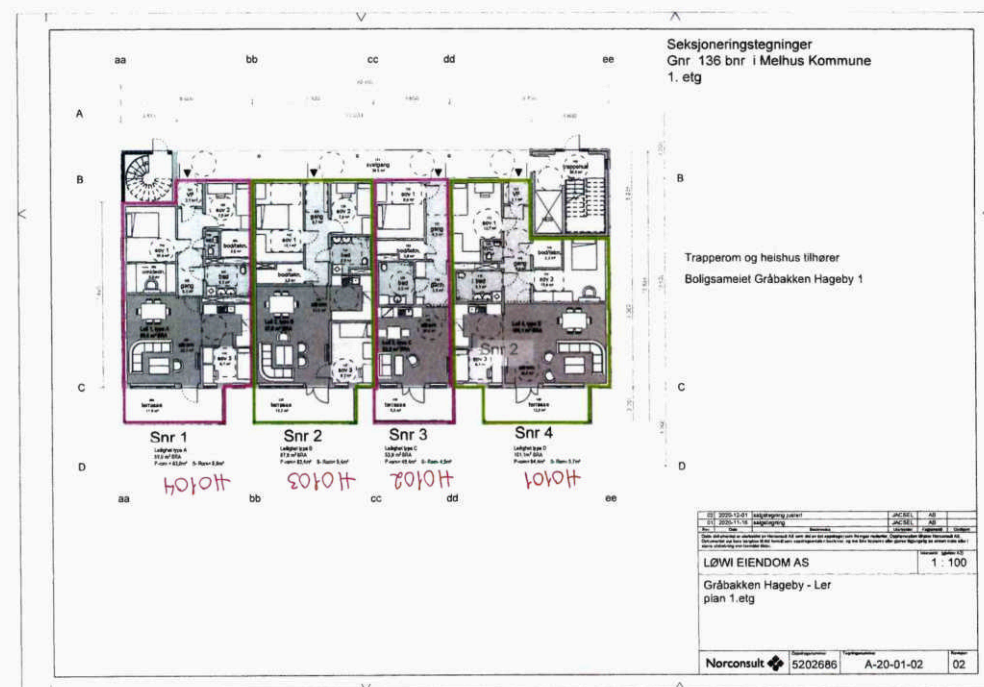
11. Kommunens saksbehandling

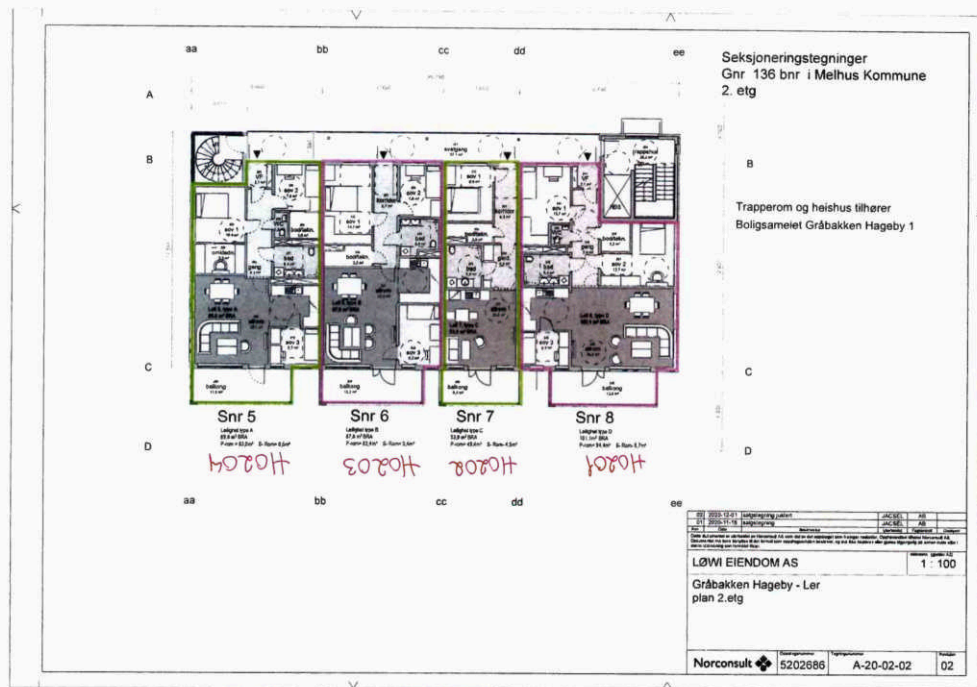
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 5028	Kommunens navn Melhus kommune	Gårdsnr. 136	Bruksnr. 34	Festenr.
Dato 12/2-2024	Underskrift <i>Dirig 3</i>	Stempel MELHUS Kommune Arealforvaltning	17/1-23 <i>Dirig Bråte</i>	

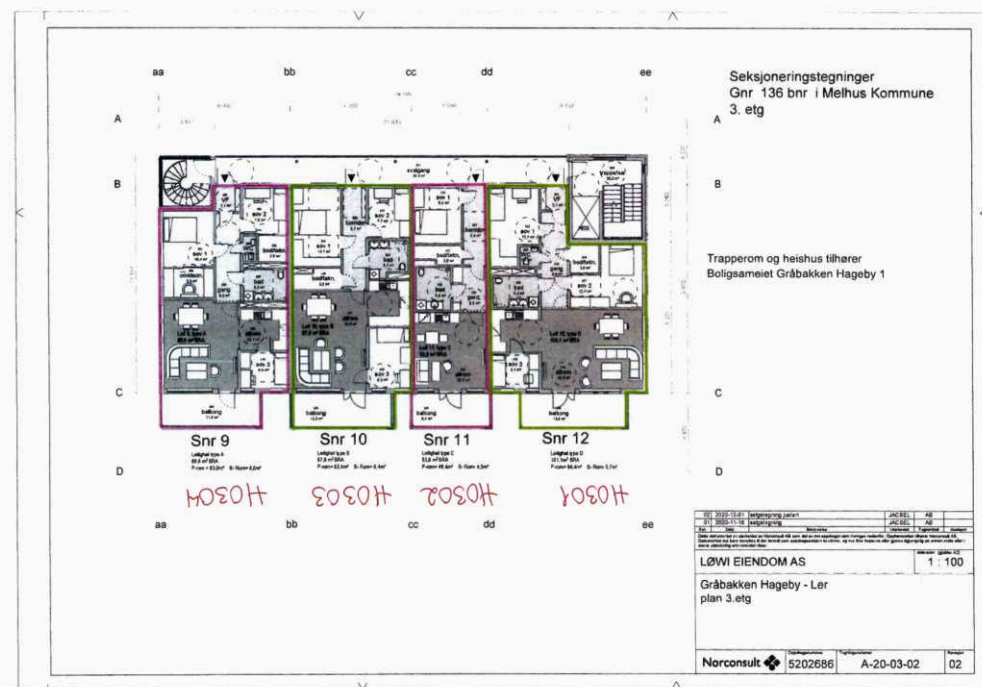
Dato 19/12'22 Innsenderens underskrift Per Ivar Winsnes Frank Løhre Tore Ramlo





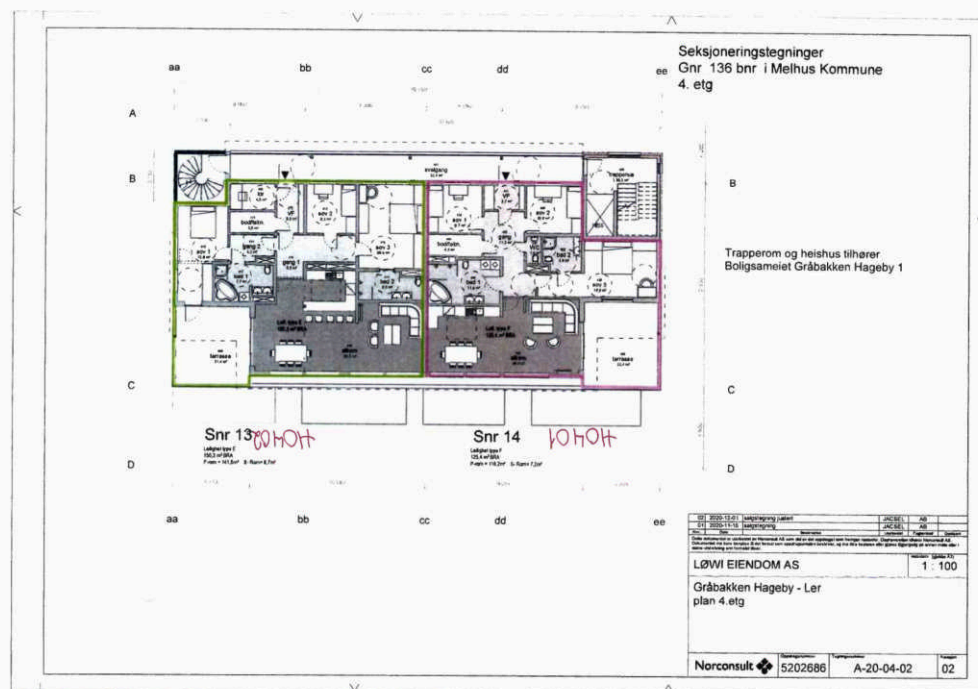
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1108995/200
Uthentet 2025-02-12 10:30

Side 8 av 11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1108995/200
Uthentet 2025-02-12 10:30

Side 9 av 11



Kartverket

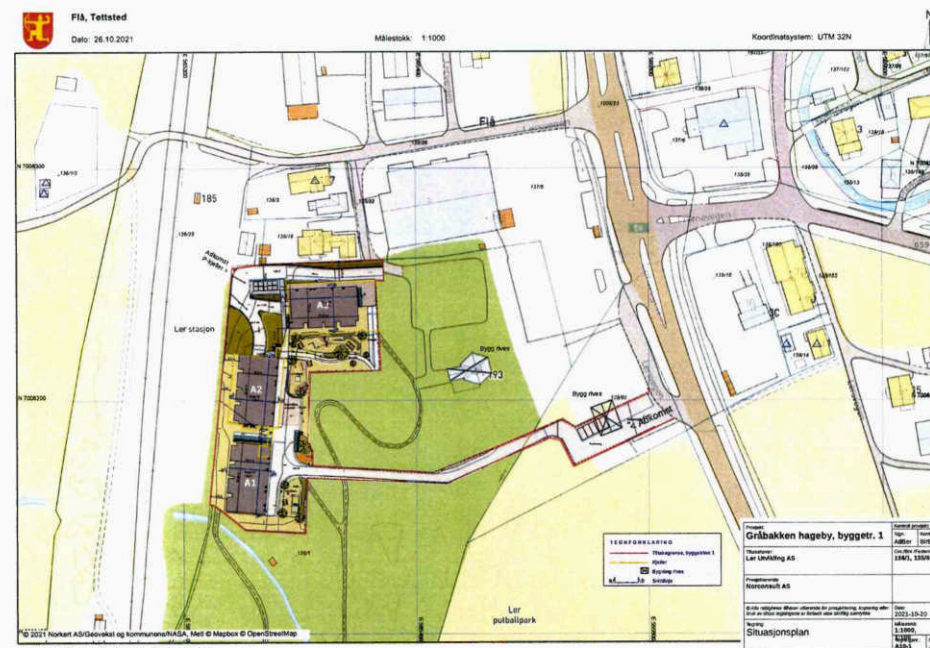
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1108895/200
Uthentet 2025-02-12 10:30

Side 10 av 11

Side 11 av 11

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1108895/200
Uthentet 2025-02-12 10:30

Kartverket



Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbruker myndighetene 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 kontaktføring, finansierings plan, 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 budgiver 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

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

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).

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

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

Husk at 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250019 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214

Mussugata 52, 7234 Ler.

Gnr. 136, Bnr. 34, Snr. 9, Melhus kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 41250019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.08.2026

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no