

Velkommen til

Darres veg 5, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Darres veg 5
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 850 000,-
Omkostninger	kr	147 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 997 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	243 / 222 m²
Soverom	5

Energimerke 

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!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Darres veg 5, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 10, Bnr. 71, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 850 000,-
Omkostninger	kr	147 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 997 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 015 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 146 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 147 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 198,- pr. år 2024
Det betales også et renovasjonsgebyr til ReMidt på kr. 5.562 pr. år. Beløpet fordeles på 4 terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 222 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 243 m²
TBA: 54 m²

Meglers kommentar til areal:
Ved kontroll av byggegodkjente tegninger fra byggeår registreres følgende endringer i kjeller(Utleidedel):
- Byggemeldt bodareal/utgravd areal er innredet med gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Det er utstedt ferdigattest på endringene.

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

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 ekstern 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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Fast eiendom

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 808 m² på eiet tomt.
Pen og godt vedlikeholdt tomt med gruslagt innkjørsel og hageareal.

Byggeår
1970 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Primærrom:
1.etasje: Entre, gang, 3 soverom, stue/spisestue, vinterhage/stue, bad, vaskerom og kjøkken.
Kjelleretasje: Entre, 2 ganger, kjøkken, stue, 2 soverom, toalettrom og 2 bad.

Sekundærrom:
1.etasje: Garasje og bod.
Kjelleretasje: Uinnredet kjellerrom/teknisk.

Standard
1.etasje.
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Loftsluke i himling.

Stue/spisestue: Laminat på gulv og malte plater/spiler på vegger. Malte plater i himling. Utgang til terrasse og vinterhage. Varmepumpe.

Vinterhage/stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel med spotter i himling. Utgang til overbygget veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger, samt flis på vegg over benkeplate. Malte plater med i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte integrert i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med ventilator, mikroovn, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Skyvedørsgarderobe.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med spotter i himling. Utstyrt med avgrenset dusjnisje, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett og dobbel servant i skap. Elektrisk gulvvarme.

Kjelleretasje.
Entre: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Garderobeskap. Elektrisk gulvvarme.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Garderobeskap. Sikringsskap. Elektrisk gulvvarme.

Gang m/trapp: Teppe på gulv og malt mur samt panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt over stekesone. Panelovn.

Soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Elektrisk gulvvarme.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med spotter i himling. Utstyrt med dusjhjørne mekanisk avtrekk, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servant i skap og sotluke. Elektrisk gulvvarme.

Bad 2: Flis på gulv og malte våtromsplater samt panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk og servant.

Toalettrom: Flis på gulv og malt mur/plater på vegger. Panel i himling. Utstyrt med gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk og servant.

Uinnredet kjellerrom/teknisk: Ubehandlet støpt gulv og malt mur på vegger. Utstyrt med varmtvannsbereder, åpen rørfordeling, hovedstoppeventil, vannmåler og sikringsskap.

Beliggenhet
Boligen ligger i et veletablert og rolig boligområde, som i hovedsak er bestående av eneboliger. Boligen ligger i gate uten gjennomgangstrafikk. Gode oppvekstvilkår for barn, med lekeplasser like ved.

Skole og barnehage:
Eiendommen sogner til Gimse skole. Fra eiendommen er det ca 1 km, med trygg skolevei for barna. Gimse har barneskole og ungdomsskole. Melhus har et rikelig tilbud av barnehager, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Gimsøya barnehage, ca. 1 km fra boligen. På Melhus er det også videregående skole med et bredt tilbud av studieretninger.

Det er gode forbindelser med kollektivtransport fra Melhus skysstasjon, som ligger midt i sentrum. Som nærmeste nabo har boligen et flott fotballanlegg med hele seks baner. Videre i nærområdet er det lekeplass, lysløype og skiløyper.

Gimse svømmehall ligger ved den gamle barneskolen, og ble rehabilitert i 2016. Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Gaula, Øysand og Ånøya/Grønneset er populære badeplasser. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Rimol og andre kjente steder fra sagatida anbefales, i tillegg til Prestegårdslåna ved Melhus kirke. Rema 1000 og Coop Extra er nærmeste dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Melhustorget et rikt og variert utvalg av

fasiliteter og servicetilbud, med blant annet apotek, vinmonopol og bokhandel. Trondheim sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning

Byggemåte
Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betonghulstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein og metallplater over vinterhage. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 bygningssakyndig 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 datert 10.05.1971

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 21.01.2019.

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet og varmepumpe.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Sokkeletasjen er pr. tid utleid for kr 13.000,-. Leieforholdet er ikke sagt opp og medfølger handelen.

Deler av boligen er utleid og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Selger opplyser om at det er lagt radonsperre i utleiedel.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 769 805,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 079 219,-.

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 dekningssalg 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
Eiendomsmeglere 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
Marcus Riise

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-09-2025 av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst.
Takstmanns kommentar til areal:
Andel av integrert garasje med tilstøtende bod er medregnet i boligens BRA som BRA-e. Deler av arealet i benevnt vinterhage/stue i 1.etasje faller bort, hensyntatt standard for måleregler ved skråtak/lav himlings høyde. Åpent terrasse areal med inngangsparti er i arealoppstillingen benevnt som TBA-åpent areal.
Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv datert 20.05.1970 registreres avvik. Dette omhandler bruksendring av kjelleretasje hvor det ikke foreligger tegninger av eksisterende situasjon. I kommunalt arkiv foreligger en godkjent bruksendring av dette arealet datert 22.08.2019 og ferdigattest datert 08.12.2021. Endringer av planløsning i 1.etasjer er ikke av søknadspliktig karakter da dette er endringer fra hoveddel til hoveddel. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret datert 10.05.1971. Dette kun til orientering.

Pnkt. om elektrisk anlegg:
- Boligens elektriske anlegg vil bli ferdigstilt av autorisert elektriker før fellesvisning 30.10.2025 og det vil bli fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

Oppsummering ovenfor bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 fra takstmann (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1.Etasje. > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjelleretasje. > Bad > Overflater Gulv

Oppsummering ovenfor bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 fra takstmann (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Spesialrom > 1.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjelleretasje. > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

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.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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 mangelsansvarkan 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
- Selgers egenerklæring
- Plantegning
- Energiattest
- Brukstillatelse
- Byggegodkjente tegninger
- Regulering m/bestemmelser
- Godkjent bruksendring av kjeller
- Ferdigattest for bruksendring av kjeller
- Husleiekontrakt

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 reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
Epost: abbas.al-rekabi@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




























16:48
accent|line
BOSCH




AEG
COMBOHOB






















SAMSUNG


adidas
adidas
Timberland


Mindset.
Ambition.
Grit.










50






Makita
MONSTER
ENERGY

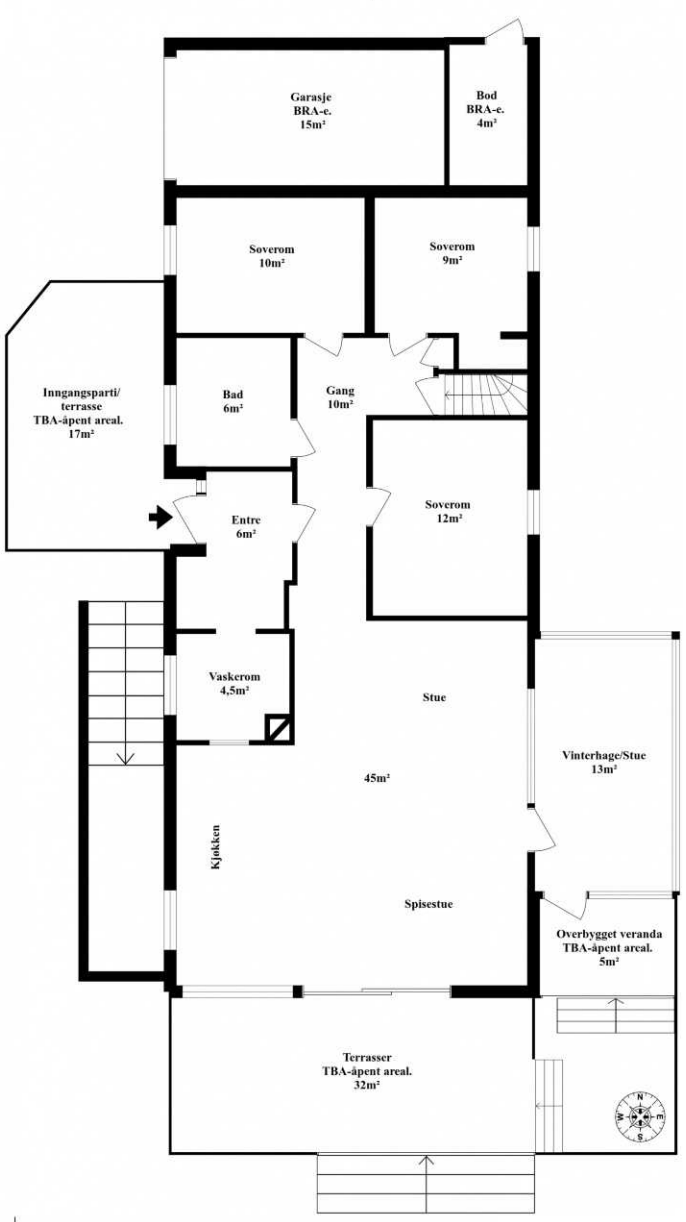








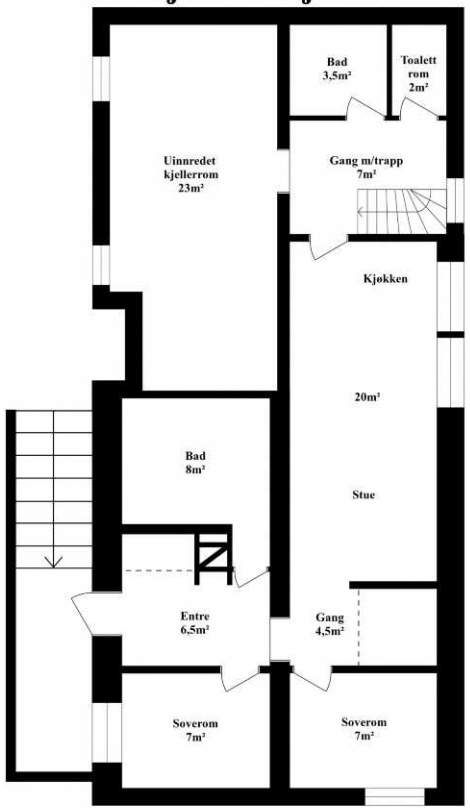
Darres veg 5.
1.Etasje.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Darres veg 5.
Kjelleretasje.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilstandsrapport

Enebolig
Darres veg 5 , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 10, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 12.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1669 **Referansenummer:** MN9194

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En fagdyp vurdering

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.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendomsakademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 22 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Bedriften er medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknolog organisasjon.

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 tjenesteyter.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

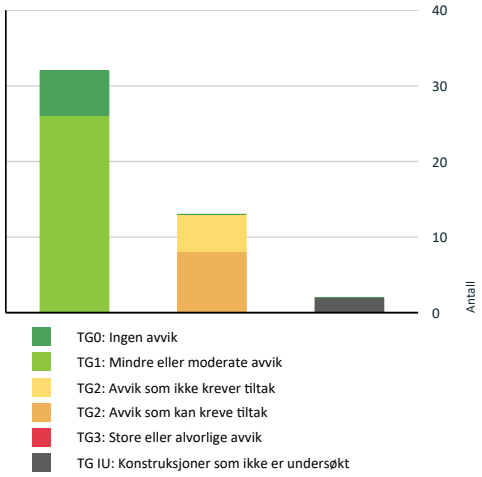
Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv datert 20.05.1970 registreres avvik. Dette omhandler bruksendring av kjelleretasje hvor det ikke foreligger tegninger av eksisterende situasjon. I kommunalt arkiv foreligger en godkjent bruksendring av dette arealet datert 22.08.2019 og ferdigattest datert 08.12.2021. Endringer av planløsning i 1.etasjer er ikke av søknadspliktig karakter da dette er endringer fra hoveddel til hoveddel. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret datert 10.05.1971. Dette kun til orientering.

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

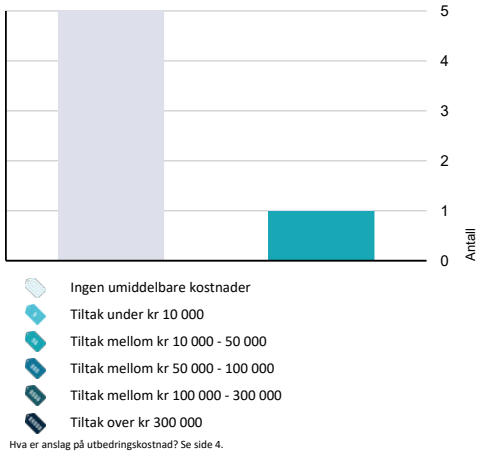
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Deler av boligen er under rehabilitering på befaringsdagen, hvor det mangler ferdigstillelse av uinnredet kjellerom, innvendig belisting/finish arbeider, delvis rør samt elektriske arbeider, utvendig renner med nedløp og terrasse konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje. > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betonghulstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein og metallplater over vinterhage. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra utvendig bakkenivå og fra innvendig tilstøtende kaldloft. Undertak av taktro med ukjent type overliggende papp. Det er utført takfornying i 2024. Tekking over vinterhage er av metallplater av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved kontroll av tilgengelige utvendige overflater samt inspeksjon av tilstøtende undertak ved innvendig kaldloft registreres fuktpåvirket undertak rundt pipe med forhøyet vektposent. Vurderes til å være som følge av tidvis kappillært opptrekk fra pipeløp uten beslag. Uavhengig av forannevnte har tekkingen passert normal forventet funksjonstid med risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer.

Det henvises til punkt for takkonstruksjon/loft.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ytelse av funksjon svekkes naturlig jevnt med alder og slitasje, hvor risiko for tiltaksbehov samtidig forhøyes. Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft med gjennomføringer som et skadeforebyggende tiltak i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens renner, nedløp og øvrige beslag er av malt metall/sink fra byggeåret med innslagsvis utskiftinger og vedlikehold i 2025, opplyst av selger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp fra byggeåret har passert normal forventet funksjonstid.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende funksjonstid på eldre bygningsdeler.
TG-1 er satt på nyere deler.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegg er oppført av en etterisolert bindingsverk konstruksjon, rehabilitert og utforet i 2025.
Utvendig kledd med stående bordkledning. Fasader er i luftet utførelse med etablert smågnager sperre.

Kledning på vinterhage er av stående tømmermanns kledning uten lufting av ukjent alder.

Ved visuell besiktigelse og stedvis stikk takning i trevirket fra bakkenivå, registreres ikke råteskader eller tiltaksbehov utover normalt periodisk vedlikehold. Boligens ytterveggs konstruksjoner med kledning fremstår av tiltenkt funksjon og ytelse.

Det er ikke foretatt åpninger av konstruksjon for verifisering av eventuelle skjulte skadeforløp, utettheter eller isolasjons avvik.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak er oppført av en prefabrikkert W-takstol konstruksjon fra byggeåret. Undertak av taktro med ukjent type overliggende papp/duk. Det er etablert adkomst til kaldloftet via luke i himling ved gang i 1.etasje og i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Kaldloftet er tiltenkt lufting via spalter i raftkasser. På kaldloftet er spaltene i ettertid av oppføringsår tettet med isolasjon. Dette begrenser tiltenkt ventileringsfunksjon av kaldloftet. Som følge av dette anmerkes stedvis fremvekst av svertesopp ved nedre del av undertak mot raft. Ref.bilder.

Det registreres fuktpåvirket undertak rundt pipe med forhøyet vektposent. Vurderes til å være som følge av tidvis kappillært opptrekk fra pipeløp uten beslag. Isolering mot underliggende oppvarmet rom er stedvis mangelfull.

Det er ikke etablert insektsnett ved utvendig raftkasser.

TG-2 er satt på omtalte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens ved manglende lufting er stillestående luft og tidvis kondensering mot kaldt undertak i nedre del av raft. Dette oppstår vanligvis ved luftlekkasjer fra oppvarmet underliggende etasje. Det anbefales å re-etablere luftespalter og ettergå dampsperre med isolering mot underliggende oppvarmet rom. Jevnlig kontroll av kaldloft med gjennomføringer anbefales som et skadeforebyggende tiltak i tiden som kommer. Det bør samtidig helhetlig etableres insektsnett eller lignende rundt boligens raftkasser for å hindre uønsket aktivitet av insekter og småfugler i konstruksjonen.


Eksempel utilstrekkelig lufting.


Forhøyet vektprosent av fukt i trevirket rundt pipe.


Fuktpåvirket trevirke rundt pipe gjennomføring.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer er av malt tre med 2 og 3-lags glass datert perioden 2003 - 2021. Da med unntak av 2 kjellervinduer i grunnmur som er av koblet glass fra byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Boligens ytterdører er av malt tre med 2 og 3-lags glass datert perioden 2016 - 2018. Det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med inngangsparti er i hovedtrekk fra 2025, oppført av selger som egeninnsats.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rapportens referansenivå for vurdering av terrasser med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav. Det mangler stedvis tilfredsstillende rekkverk tilknyttet terrasser.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med hensyn til personsikkerhet ved bruk anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende forskriftskrav til terrasse konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert utvendige trapper tilknyttet kjellernedgang og terrasser med inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rapportens referansenivå for vurdering av utvendige trapper med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav. Trappeløp mangler rekkverk/håndlist.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er redusert personsikkerhet ved bruk. Det anbefales på et generelt grunnlag å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende forskriftskrav til utvendige trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige skader eller tilstandssvekkelser. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av et trebjelkelag. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Helningsavvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger, samt stedvis knirk fra undergulv er likevel påregnelig, alder tatt i betraktning.

TG IU Radon

Det er etablert radonsperre under gulvstøp, opplyst av selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse med målinger av radongass.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet et pipeløp av teglstein fra byggeåret med sotluke i kjelleretasje. Det er ikke etablert ildsted i boligen. Pipeløp ble rehabilitert med keramikkinnsats i 2016. Det er ikke opplyst om pålegg eller åpne avvik fra lokalt brann og feiervesen. Pipeløpet har ikke vært i bruk siden siste kontroll i 2018. Det ble frem til da benyttet oljefyr, opplyst av selger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede spisskompetanse på vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje har delvis fritt eksponert grunnmur av pusset betonghulstein og store deler med utforet/platekledd konstruksjon mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt ved utforet konstruksjon på stue mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble på det høyeste målt til 11,9%. Ved sted for hulltaking registreres ikke skadelige fuktverdier eller symptomer på skjulte skadeforløp.

Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i etasjen med sikkerhet verifiseres.

Ved fritt eksponerte mur overflater på gulv og ved nedre del av vegger mot terreng i uinnredet kjellerrom, ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner. Årsak til dette kan skyldes svekket drenerings funksjon med utvendig fuktsikring av grunnmur og/eller i kombinasjon med et kapillært fuktopptrekk fra grunn. Med bakgrunn i byggeår og datidens standard ved fuktsikring mot grunn, er et tidvis kapillært fuktopptrekk påregnelig.

TG-2 er satt med bakgrunn i registrert fuktavvik i uinnredet kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan over tid være skadeutvikling i skjult konstruksjon. Det anbefales å opprettholde fritt eksponerte muroverflater i størst mulig grad og ivareta tilstrekkelig ventilering av kjelleretasje. Det henvises forøvrig til punkt for "Fuktsikring og drenering".

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen på stue i kjeller mot øst ble målt til 11,9%.



Fritt eksponert grunnmur i uinnredet kjellerrom mot vest med forhøyede fuktindikasjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer er av ubehandlet tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rapportens referansenivå for vurdering av trappeløp med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav. Trappeløpet mangler etter gjeldende forskriftskrav håndløper på begge sider og avstand mellom trappetrinn er større enn 10cm.

TG-2 er satt med bakgrunn i overnevnte avvik fra rapportens referansenivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er redusert personsikkerhet ved bruk. Det anbefales på et generelt grunnlag å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende forskriftskrav til innvendige trappeløp.

VÅTROM

1.ETASJE. > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2020 regi av selger som egeninnsats, da med unntak av rør og elektriker arbeider. Med bakgrunn i udokumentert arbeid foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte bygningsplater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede skader.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres en høydeforskjell på ca 20mm fra topp membran ved dør og til overkant av slukrist i dusjsonen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Rapportens referansenivå er gjeldende krav til vannsikkerhet tilknyttet bruks og lekkasjevann med fallforhold på våtromsgulv.

Fallforhold tilfredsstiller ikke gjeldende krav til høydeforskjell(25mm), men vurderes til å være tilstrekkelig for ivaretakelse av våtrommets vannsikkerhet.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med udokumentert utførelse. Under besiktigelsen registreres ikke utettheter eller symptomer på svikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres mekanisk med tilluftsspalte under dørblad.

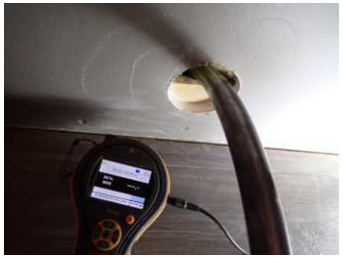
Tilstandsrapport

1.ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved lokalt sted for hulltaking mot våtsone ble det ikke påvist symptomer på fuktskade eller fuktavvik. Hulltaking er foretatt mot våtsone fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Undersøkelsen er begrenset til en hulltaking mot våtsone ihht. til minste krav i forskrift til avhendingslova. Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i våtrommet med sikkerhet verifiseres. Dette til orientering.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

KJELLERETASJE. > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2018 i regi av selger med innleide håndverkere, opplyst av selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Med bakgrunn i udokumentert arbeid foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte bygningsplater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres en høydeforskjell på ca 25mm fra topp membran ved dør og til overkant av slukrist i dusjsonen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registres stedvis bom ved gulvflis på utside av dusjsonen. Bom kan være et symptom på begrenset vedheft eller manglende understøttelse av flis til underlaget. Det anmerkes videre svertesopp dannelser ved mykfuger i dusjsonen.

TG-2 er satt på omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Svertesopp ved mykfuger er vanskelig å kjemisk eliminere. Bortskjæring med ny silikonfuge må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Verifisering av fallforhold fra døråpning til topp slukrist.



KJELLERETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av plast i dusjsonen og smøremembran med udokumentert utførelse. Under besiktigelsen registreres ikke utettheter eller symptomer på svikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres mekanisk med tilluftsspalte under dørblad.

KJELLERETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da vegg mot dusjsone ikke er platekledd på befaringsdagen. Det registreres ikke avvik i dette området.

KJELLERETASJE. > BAD 2

Generell

Våtrommet er i hovedtrekk fra byggeåret. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon. Med bakgrunn i alder foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malte baderomsplater og lakkert panel på vegger. Overflater fremstår med normal grad av bruksslitasje, uten åpenbare skader.

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres en høydeforskjell på ca 25mm fra topp membran ved dør og til overkant av slukrist under badekar.



Verifisering av fallforhold fra døråpning til topp slukrist.

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern uten klemring fra byggeåret. Der er ukjent utførelse/type av eventuelt tettesjikt under flis. Lakkert panel og malte badromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er av støpejern uten klemring fra byggeåret. Ytelse av tetthet i overgang eldre støpejerns sluk og eventuelt etablert membran vil være beheftet med usikkerhet. Gulvet er erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området, da det ikke oppnås tilstrekkelig tetthet etter dagens krav til ytelse av funksjon.

Våtrommets tettesjikt/membran har passert normal forventet funksjonstid. Selv om tettesjikt av underliggende smøremembran er beskyttet mot mekanisk påvirkning, vil produktene ha en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Da i særs ved våtsoner med hyppig fukt eksponering/opptørking. Malte baderomsplater og panel på vegger tilfredsstiller ikke gjeldende krav med forventing til tetthet.

TG-2 er satt med bakgrunn i generell alder med omtalte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres mekanisk med tilluft.

KJELLERETASJE. > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved lokalt sted for hulltaking mot våtsone ble det ikke påvist symptomer på fuktskade eller fuktavvik. Hulltaking er foretatt mot våtsone fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7%.

Undersøkelsen er begrenset til en hulltaking mot våtsone ihht. til minste krav i forskrift til avhendingslova. Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i våtrommet med sikkerhet verifiseres. Dette til orientering.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7%.

KJØKKEN

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er oppgradert i regi av selger som egeninnsats i 2025 og har innredning med glatte fronter med benkeplate av laminat. Innredning med mekanisk avtrekksvifte/kullfilter integrert i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med ventilator, mikroovn, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår som nytt uten registrerte skader eller fuktavvik.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet. Samtidig anbefales det etter gjeldende forskriftskrav å etablere komfyrvakt over stekesone som et brannforebyggende tiltak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetoppen. Ved enkel funksjonstest av ventilator registreres ingen funksjons/ytelses avvik på befaringsdagen. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft naturlig via åpningsvinduer og ventiler.

KJELLERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre beskaffenhet remontert i kjelleretasje i 2018 som egeninnsats av selger. Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt over stekesone.

Utover normal bruksslitasje registreres ikke fuktavvik, vesentlige tilstandssvekkelser eller behov for strakstiltak på befaringsdagen.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet.

KJELLERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ledet ut på grunnmur. Ved enkel funksjonstest av ventilator registreres ingen funksjons/ytelses avvik på befaringsdagen.

SPESIALROM

1.ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom er overflate oppgradert i 2025, men er ikke oppbygget som et våtrom. Det er flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Garderobeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerom er i dag betegnet som våtrom. Benevnt vaskerom tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til våtrom. Det er ikke etablert sluk eller membran/tettesjikt i rommet. Vurderes likevel til å betjene tiltenkt funksjon som vaskerom.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik, vurdert etter gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens vil være skaderisiko mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje i rommet. Det anbefales å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet.

KJELLERETASJE. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet er fra byggeåret med flis på gulv og malt mur/plater på vegger. Panel i himling. Utstyrt med gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk og servant. På befaringsdagen registreres ikke skader, fuktavvik eller tiltaksbehov utover normalt vedlikehold.

I rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil etter gjeldende forskriftskrav som et skadeforebyggende tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Vanntilførsel er tilknyttet offentlig/kommunal tilførsel. Synlige innvendige vannledninger er av noe eldre kobber og av plast fra i hovedsak perioden 2018, 2024 og 2025 opplyst av selger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-1 er satt på nyere rørdeler.
TG-2 er satt på resterende rørdeler av kobber fra byggeåret.

TG 1 Avløpsrør

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Avløp er tilknyttet offentlig/kommunal bortledning. Synlige innvendige vannledninger er ihovedsak av plast fra perioden 2018, 2024 og 2025 opplyst av selger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-1 er satt på nyere avløpsdeler.
TG-2 er satt på resterende avløpsdeler fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligens oppholdsrom tilføres friskluft via åpningsvinduer, vindusventiler og ventiler. Etablert ventilerings funksjon avviker ikke fra krav på oppførings tidspunktet/rapportens referansenivå. Funksjonen fremstår med tiltenkt ytelse på befaringsdagen, hvor det ikke registreres symptomer på utilstrekkelig ventilering. Det henvises forøvrig til respektive punkter for ventilering av våtrom, kjøkken og spesialrom, som vurderes etter gjeldende forskriftskrav til luftutbytte.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er etablert på støpt kjellergulv. Denne er på 287L og datert 2017. Det er etablert avrenning fra trykkventil til gulv med sluk. Bereder med effekt på 3000W er forskriftsmessig fast tilkoblet strømforsyning etter gjeldende krav.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU 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.

Boligens elektriske anlegg er under ferdigstillelse på befaringsdagen. Det mangler en del installasjoner og ingen dokumentasjon er fremlagt. Det mangler også kursfortegnelse til hovedskap. Det opplyses om at det er utført egeninnsats på trekking av skjult anlegg, men tilkobling av autorisert foretak.

Generell kommentar

Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.

TGIU er satt på manglende grunnlag for tilstrekkelig vurdering etter forskriftens krav.

TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke fremlagt branntekniske dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet i eldre boliger er minst byggeforskrift 1985. Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav etter minst byggeforskrift 1985. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Selv om etablert brann/røyk teknisk utstyr tilfredsstiller rapportens referansenivå etter NS 3600, anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe gjeldende forskriftskrav til forhold tilknyttet brannsikkerhet. (TEK17)

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av blåleire, opplyst av selger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av utvendig drenering med fuktsikring er oppgradert i selgers regi. Dette omhandler sider mot nord og vest, opplyst av selger. Del mot sør og øst er original fra oppføringsåret. Det er etablert stake/spylepunkt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering med utvendig fuktsikring er også en bygningsdel som svekkes naturlig med alder og bruk, hvor en gjennomsnittlig funksjonstid er satt til 40 - 60 år.

Kontroll for verifikasjon av dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk/hulltaking kombinert med visuelle observasjoner av tilgjengelige murkonstruksjoner mot grunn/terreng i kjelleretasje.

Det registreres stedvis utvendig fuktsikring av plast på grunnmur og eldre smøre tjære/Goudron fra byggeåret. Ved fritt eksponerte mur overflater på gulv og ved nedre del av vegger mot terreng ble det indikert fuktavvik. Årsak til dette vurderes til å skyldes dreneringens alder med nedsatt ytelse i kombinasjon med et påregnelig kapillært fuktopptrekk fra grunn.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på dreneringssystem fra byggeåret. TG-1 er satt på oppgradert drenering.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens ved aldrende bygningsdeler kan være plutselig funksjonssvikt med utilsiktet skadeforløp. Med bakgrunn i alder anbefales jevnlig tilsyn av kjelleretasje som et forebyggende tiltak. En helhetlig oppgradering vil på sikt være påregnelig. Tidspunkt for dette er vanskelig å nøyaktig stadfeste.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i pussede betonghulsteinblokker fra byggeåret. Utvendig delvis etterisolert med 50mm xps og pusset i 2025. Innvendig delvis fritt eksponert grunnmur i hoveddel. I hovedtrekk er øvrige deler lukket med utforet konstruksjon for tilstrekkelig kontroll. Ved tilgjengelige deler ble det ikke registrert tegn til skader/setninger eller symptomer på svikt. Med bakgrunn i forannevnte vurderes grunnmur å være av tiltenkt funksjon og ytelse.

TG 2 Terrengforhold

I følge NVE`s aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med middels faregrad ved skred. Terreng har helning mot boligen fra vest, men det er etablert overvanns kum som et kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE`s aktsomhetskart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Vurdere ikke til å være behov for tiltak på befaringsdagen.

TG-2 er satt med bakgrunn i område med kvikkleire og forhøyet skredfare.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningskyndige har utover visuell besiktigelse og vurdering av NVE`s aktsomhetskart ikke geoteknisk bakgrunn. For ytterligere informasjon anbefales kontakt med Melhus kommune/NVE.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

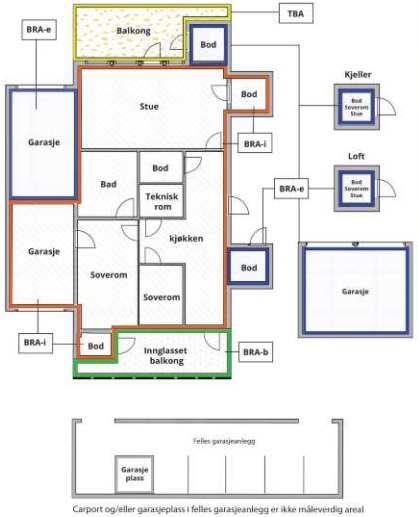
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje.	124	21		145	54
Kjelleretasje.	98			98	
SUM	**222**	**21**			**54**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje.	Entré, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/spisestue, kjøkken, vinterhage/stue.	Garasje, bod	
Kjelleretasje.	Entré, gang, gang 2, bad, bad 2, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, toalettrom, uinnredet kjellerrom/teknisk.		

Kommentar

Andel av integrert garasje med tilstøtende bod er medregnet i boligens BRA som BRA-e. Deler av arealet i benevnt vinterhage/stue i 1.etasje faller bort, hensyntatt standard for måleregler ved skråtak/lav himlings høyde. Åpent terrasse areal med inngangsparti er i arealoppstillingen benevnt som TBA-åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv datert 20.05.1970 registreres avvik. Dette omhandler bruksendring av kjelleretasje hvor det ikke foreligger tegninger av eksisterende situasjon. I kommunalt arkiv foreligger en godkjent bruksendring av dette arealet datert 22.08.2019 og ferdigattest datert 08.12.2021. Endringer av planløsning i 1.etasjer er ikke av søknadspliktig karakter da dette er endringer fra hoveddel til hoveddel. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret datert 10.05.1971. Dette kun til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring og rapportens respektive punkter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet kjelleretasje med oppholdsrom har en gjennomsnittlig takhøyde på 2,20m. Gjeldende forskriftskrav krever 2,40m. Det kan imidlertid gis dispensasjon til lavere takhøyde ved søknad til kommune.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	47

Darres veg 5 , 7224 MELHUS
Gnr 10 - Bnr 71
5028 MELHUS

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Marcus Riise	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	10	71		0	807.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Darres veg 5

Hjemmelshaver

Riise Marcus

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.10.2025	Kommunalinformasjon er gjennomgått med vurdering under "lovlighet".	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2025	Det ble ikke registrert avvik fra gitte opplysninger og observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	21.10.2025	
3	21.10.2025	
4	22.10.2025	
5	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 20.10.2025
Riise, Marcus

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

Marcus Riise

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Darres Veg 5
7224 Melhus

5028-10/71/0/0

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, bygget opp med osb, membranplater og smøremembran under flis. Alt kan dokumenteres med bilder av jobben og mansjetter til alle utløp.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt

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

• **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny vindsperre av Utegips og ny bordkledning med musebånd, det ble satt inn nye vinduer og heve/skyvedør på stue/kjøkken, vaskerom og bad.

6. 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**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Carport som er tegnet inn er revet, dette var en dobbel carport som fritt kan settes opp på ny uten og søke, tanken var å plassere den lengre bak på eiendommen etter det ble montert ny stoppekran ute. Stoppekran ute er ny og hele omerådet som er gruset opp er drenert og klart for å evt. støpe plate til ny garage/carport. dette ble utført av Anleggstjenester AS i forbindelse med oppgradering av vann og avløp i hele boligfeltet i 2023, kvittering på arbeidet følger med.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: drenering ble inspisert på øst side da vi gravde ut for lysgrav til utleie vindu. på vest siden er det ny drenering fra hjørnet på huset mot hagen til ca der strømboksen står, etter befaring på drenering ble det kun satt på spylepungt pga. dreneringen så bra ut og vi hadde ingen tegn til fukt i kjelleren.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

framsiden av huset er ny, det ble montert spylepungt på tværr siden under terrasse mot hage og på langsiden på vest siden (baksiden av huset)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Alle kobberrør ble erstattet med rør i rør til både utleiedel og hoved del. i 2025 ble det også lagt PE rør før gulv ble støpt i kjeller som hører til hoveddel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Oljefyr ble fjærnet, det var tank inne i kjelleren, alt av ventilasjon og oljefyr er fjærnet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Pipen er oppgradert for dagens standard men pipen er ikke brukt etter oljefyr ble fjernet. Feier var her 1 gang etter oljefyr ble fjernet i 2018 og alt var ok da.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapene i hoveddel og utleiedel er montert/koblet av Oneco AS Hele huset er oppgradert med trekkrør med 2.5mm2 3g kabel foruten wc og bad i kjeller som ikke er rehabilitert.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Skjult anlegg er utført av eier men kontrollert av elektriker før tildekking. Utleiedel fra 2018-2019 og hoveddel ifra 2024-2025

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vinterhage ble påbygget av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

fasade tegninger var oppdatert før jeg tok over i november 2017

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

kjelleren er bruksendret fra bod til oppholdsrom/utleiedel

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

dokument blir lagt med

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Godkjent Utleiedel på underkant av 60m2 i kjelleren med egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Ja**

Taket er sprayet med taksteinolje som fornyer takstein, pipa ble også sprayet med dette for å være mer vannavisende, undertaket rundt pipen som det er noe gammelt fukt utslag på er uforandret siste 8 årene det har ikke blitt værre, anbefaler og montere pipe hatt/beslag på sikt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

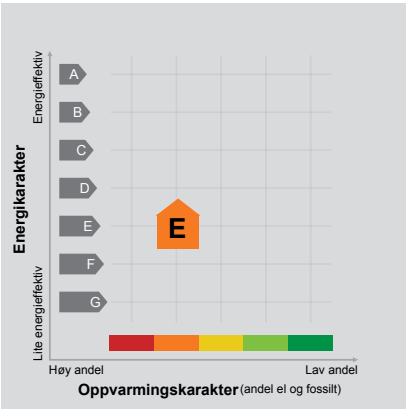
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Darres veg 5
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184554003
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168011
Dato	13.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MELHUS KOMMUNE

Plan og byggesak
Saksbehandler Eirin Ødegaard
Telefon 72858179
Dato 22.08.2019
Saksnr. 19/428-5

Hanna Riseth Jakobsen og Marcus Riise

Darres Veg 5

7224 MELHUS

Godkjent bruksendring på eiendommen gnr/bnr 10/71 - utleieenhet i kjeller

Søknad om bruksendring av enebolig på eiendom gnr/bnr 10/71 er godkjent.
Forutsetning for å sette i gang tiltaket er at alle rømningsvinduer med lysgrav er innadslående.
Rømningsveger skal også sikres mot tildekking av snø.

Saken er behandlet som saknr. 296/19 etter delegert myndighet fra Komite for teknikk og miljø.
Saksutskriften ligger vedlagt. Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre år, eller dersom tiltaket innstilles i mer enn to år, faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket du her:
https://kommune24-7.no/1653/702514

Med hilsen

Eirin Ødegaard
byggesaksbehandler
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjent situasjonskart
Godkjente plan-, snitt- og fasadetegninger
Faktura på behandlingsgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver

Post- og besøksadresse
Melhus kommune
Rådhusvegen 2
7224 Melhus

E-post postmottak@melhus.kommune.no
Hjemmeside www.melhus.kommune.no
Orgnr. 938 726 027
Telefon +47 72 85 80 00

10/71 Bruksendring bolig - utleieenhet i kjeller

Arkivsaksnummer: 19/428 Saksbehandler: Eirin Ødegaard

Saksdokumenter:

Søknad om tillatelse til tiltak m/ vedlegg	dat: 16.01.2019
Plan-, snitt- og fasadetegninger	dat: udatert
Situasjonskart	dat: 2019

Tiltakshaver/ selvbygger: Hanna Riseth Jakobsen og Marcus Riise

Type tiltak §20-1d. Bruksendr./vesentlig endring/utvidelse av tiltak

Tiltakets art:

Det søkes om tillatelse til tiltak for bruksendring av kjeller i Enebolig på eiendommen Darres veg 5 gnr/ bnr 10/71.
Det skal etableres egen inngang i utleiedel, men det vil være gjennomgang til hoveddelen. I den nye utleiedelen vil det bli to soverom, bad, bod, entre og åpen stue/ kjøkkenløsning. Det vil også bli etablert et soverom i kjeller i tilknytning til hoveddelen.

Tiltakets forhold til arealplanen
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt i 2014. Arealformålet er nåværende boligbebyggelse. Maks TU er 35 %.

Krav til sikkerhet mot fare eller ulempe som følge av natur- eller miljøforhold:
Søker har opplyst at tiltaket ikke kommer i berøring med område med fare for flom, skred eller andre miljøforhold.

Vurdering etter naturmangfoldloven:
Det er ikke registrert sårbare arter eller naturtyper på eller inntil tomten, og i og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i Naturmangfoldloven.

Plassering:
Avstand til nabogrense og annen bygning: 4 meter

Nabovarsling/ merknader til tiltaket:
Naboer er varslet. Det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Vurdering:
Tiltaket er vurdert å være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Siden det gjøres endringer på et eksisterende hus anvendes Pbl § 31-2 fjerde ledd. En takhøyde på 2,2m vil være forsvarlig i denne

ombyggingssaken, og i tråd med TEK 17 §12-7 bokstav 3. Ellers vil tiltaket være i tråd med kravene i TEK 17. Terrassen på hovedplan blir trukket tilbake slik at den ikke er til hinder for rømningsveg i soverom 2 jf. Plantegningen.
Det er vist tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkeringsareal.

VEDTAK

Søknad om bruksendring av enebolig på eiendom gnr/bnr 10/71 er godkjent.
Forutsetning for å sette i gang tiltaket er at alle rømningsvinduer med lysgrav er innadslående.
Rømningsveger skal også sikres mot tildekking av snø.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1.

Innen en frist på 3 uker fra vedtaket er mottatt, kan det leveres klage. Klagen sendes til kommunen, og i klagen må det nevnes det vedtaket det klages på, og hva nytt vedtak er ønsket å være. Klagen bør også være begrunnet.
Klagen må være signert av part med rettslig klage interesse, eller den som har fått fullmakt.

A. Erklæring om ansvarsrett:

Tiltaket omfattes av Pbl § 20-4, og tiltakshaver er selv ansvarlig for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll.

For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med plan og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

MELHUS KOMMUNE

Plan og byggesak
Saksbehandler Marit Mæhle
Telefon 72858163
Dato 08.12.2021
Saksnr. 19/428-9

Marcus Riise
Darres veg 5

7224 MELHUS

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver
Marcus Riise
Darres veg 5
7224 MELHUS

Ansvarlig søker
-

Eiendom/ byggested:	Darres veg 5
Gnr/ bnr/ festenr/ seksj.nr:	10/71
Deres søknad mottatt:	21.01.2019
Arbeidets art:	Bruksendring
Byggets art:	Enebolig
Behandling/ vedtak:	Bygningsmyndigheten
Vedtak dato:	22.08.2019 Utvalgssaksnr : 296 /19

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

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

Med hilsen

Marit Mæhle
byggesaksbehandler

Ove Mogård
avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Post- og besøksadresse
Melhus kommune
Rådhusvegen 2
7224 Melhus

E-post postmottak@melhus.kommune.no
Hjemmeside www.melhus.kommune.no
Orgnr. 938 726 027
Telefon +47 72 85 80 00

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn
Marcus Riise

Fødselsdato
23.04.1990

Adresse
Darres veg 5, 7224 Melhus

Telefon
null45698024

E-post
m.riise90@gmail.com

Leietaker

Navn
Yaroslava Salomonsen

Fødselsdato
29.03.1983

Telefon
+47 950 41 213

E-post
yaro@hotmail.no

2. Leieobjektet

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Adresse
Darres veg 5, 7224 MELHUS

Leilighetsnummer

Romnummer

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

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

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.02.2025, og opphører 01.02.2026 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.

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

4. Husleien

Husleien er kr 13 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Utleier har valgt å forvalte leieforholdet gjennom Husleie.no AS. Det betyr at Husleie.no AS vil stå for fakturering, innkreving og eventuell purring av husleien. For deg som leietaker så har dette ingen praktisk betydning foruten om at du betaler husleien via faktura mottatt fra Husleie.no. Du vil motta din første faktura per e-post ca 10 dager før første forfallsdato.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 26 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

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

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

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

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

7. Leieobjektets standard og overlevering

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

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

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

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

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

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

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

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

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

8.2 Utleiers plikter

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

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

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

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

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

11. Overføring av leieforholdet

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

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

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

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

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

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

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

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

13. Tvangsfravikelse

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

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

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

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

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

16. Verneting

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

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

DARRES VEG 5

Nabolaget Øyås/Varmbo - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gimse skole	Linje 82, 340, 504, 505, 5004	17 min, 1.5 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	21 min, 1.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min, 23 km
Trondheim Værnes		44 min

SKOLER

Gimse skole (1-7 kl.)	350 elever, 19 klasser	15 min, 1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	323 elever, 24 klasser	17 min, 1.5 km
Melhus videregående skole	560 elever	16 min, 1.4 km
Øya videregående skole	160 elever	10 min, 8.1 km

> «Sentralt, stort sett stille og rolig. Nærheten av idrettanlegg og skole»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

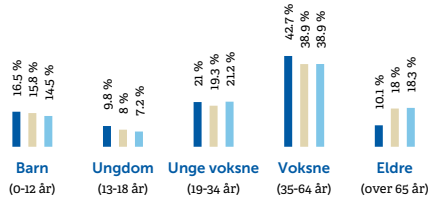
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øyås/Varmbo	925	354
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gimsøya barnehage (1-5 år)	60 barn	8 min, 0.8 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ...	49 barn	14 min, 1.3 km
Strandvegen barnehage (1-5 år)	52 barn	17 min, 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula	PostNord	14 min, 1.2 km
Coop Extra Melhus		19 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

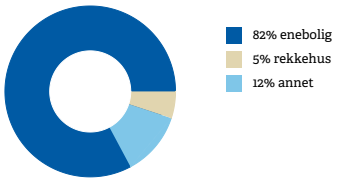
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Gruva kunstgressbane Ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Gimse skole Aktivitetshall, ballspill	**16 min** 1.1 km
GymPlus Melhus	**20 min**
3T-Melhus	**22 min**

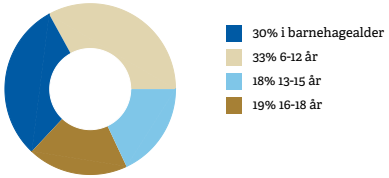
BOLIGMASSE



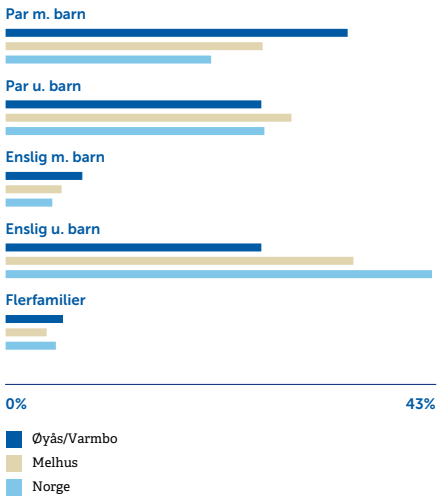
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	**20 min**
Apotek 1 Melhus	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

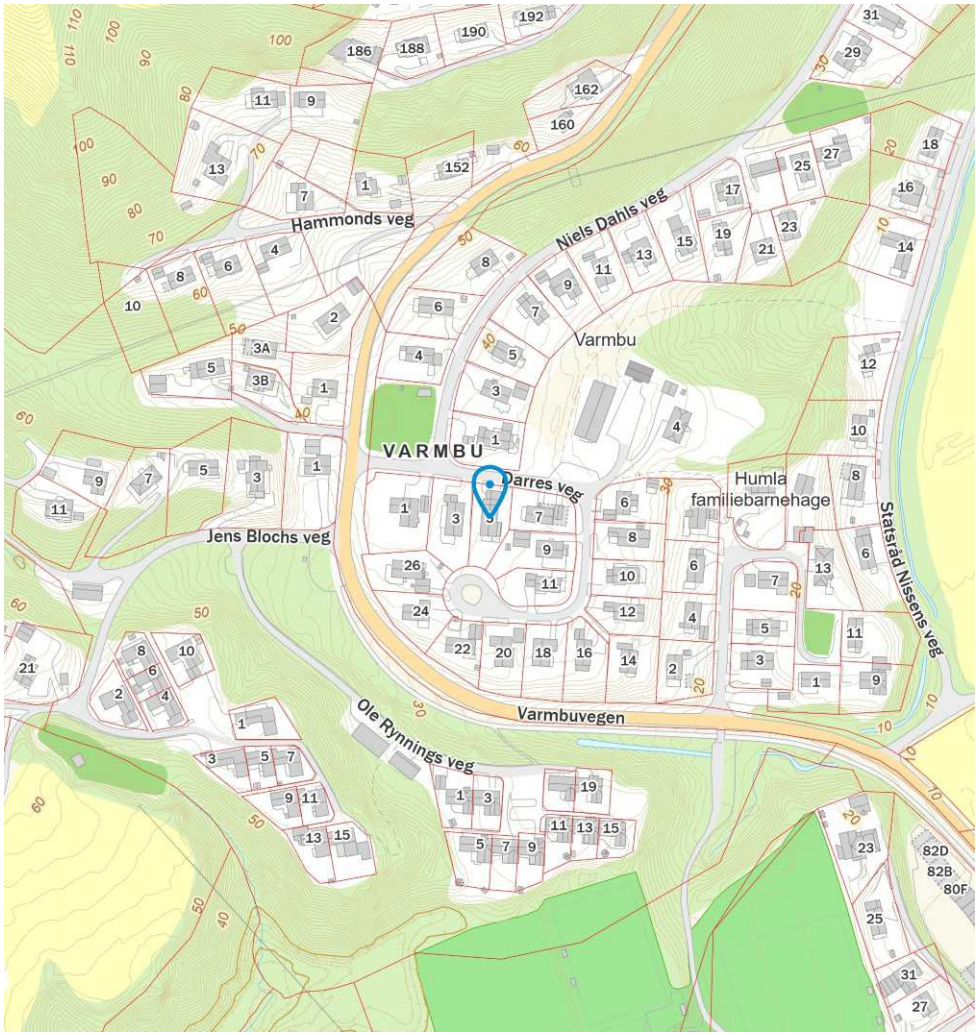


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

MELHUS KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

Harle G. Gimse,

7084 MELHUS.

B R U K S T I L L A T E L S E

Bygningslovens § 99, nr.2 og 3.

Etter besiktigelse foretatt den 10/5-71 gir herved midlertidig brukstillatelse av frittliggende enebolig
på eiendommen tomt nr. 4, parsell av 10/1

Merknader:

1. etg.: Liming av gulvbelegg, legging av linoleumslister og montering av rister i ventilasjonsanlegget gjenstår.

Kjeller: Skillevegger og div. pussarbeider og kjellertrapp gjenstår.

Utvendig: Permanent taktekking, utv. maling, utv. trapp og planering gjenstår.

Forøvrig er bygget oppført i samsvar med tegningene.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/1-72.

Ferdigattest etter bygningslovens § 99, nr. 1 vil bli utstedt når arbeidet er ferdig.

Melhus, den 10. mai 1971.

Harald Reinås

Per-Borge Moen.

Grunnkart

Melhus kommune

Eiendom: 10/71
Adresse: Darres veg 5
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Melhus kommune

Ledningskart

Eiendom: 10/71
Adresse: Darres veg 5
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

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



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

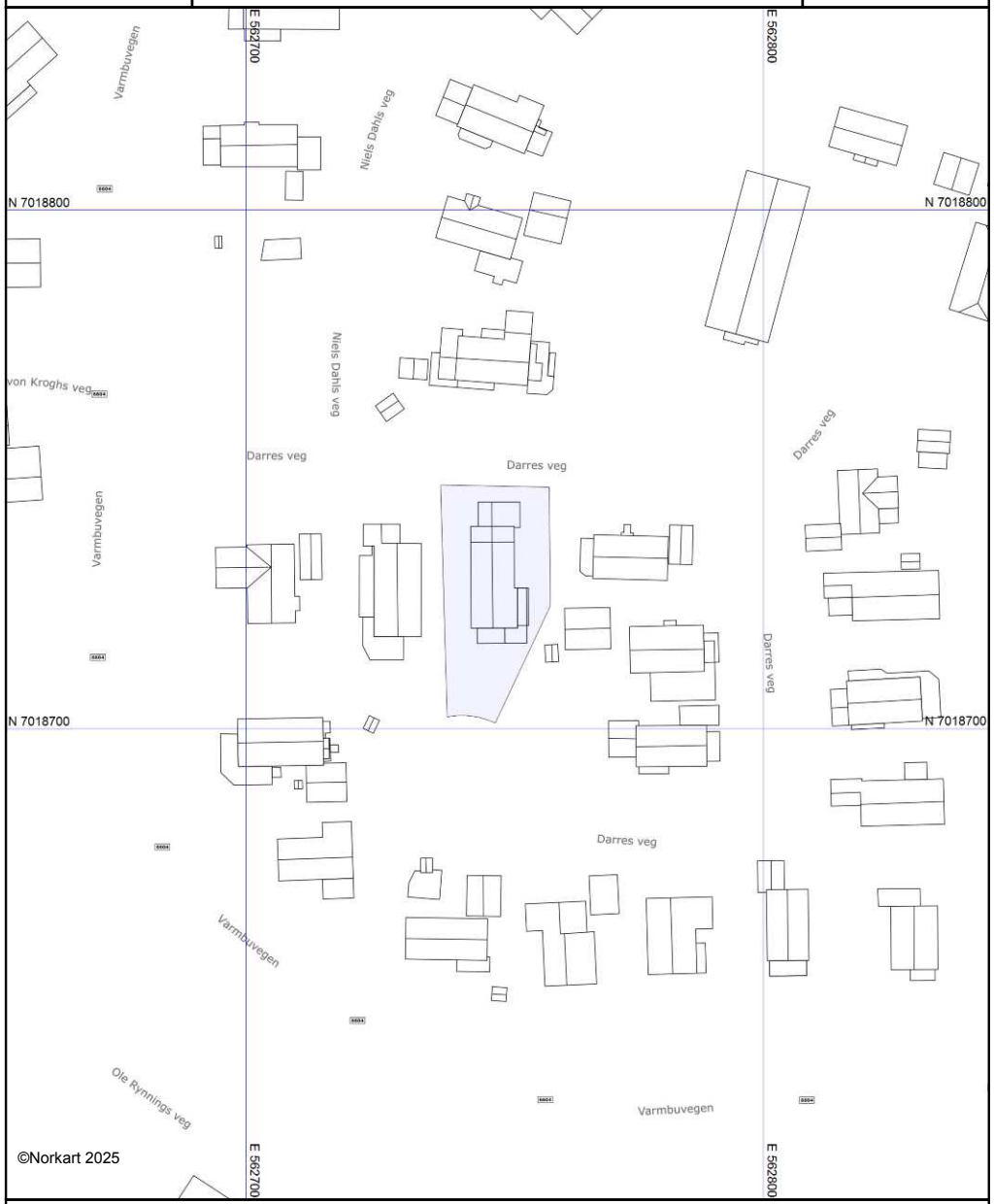
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/71
Adresse: Darres veg 5
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

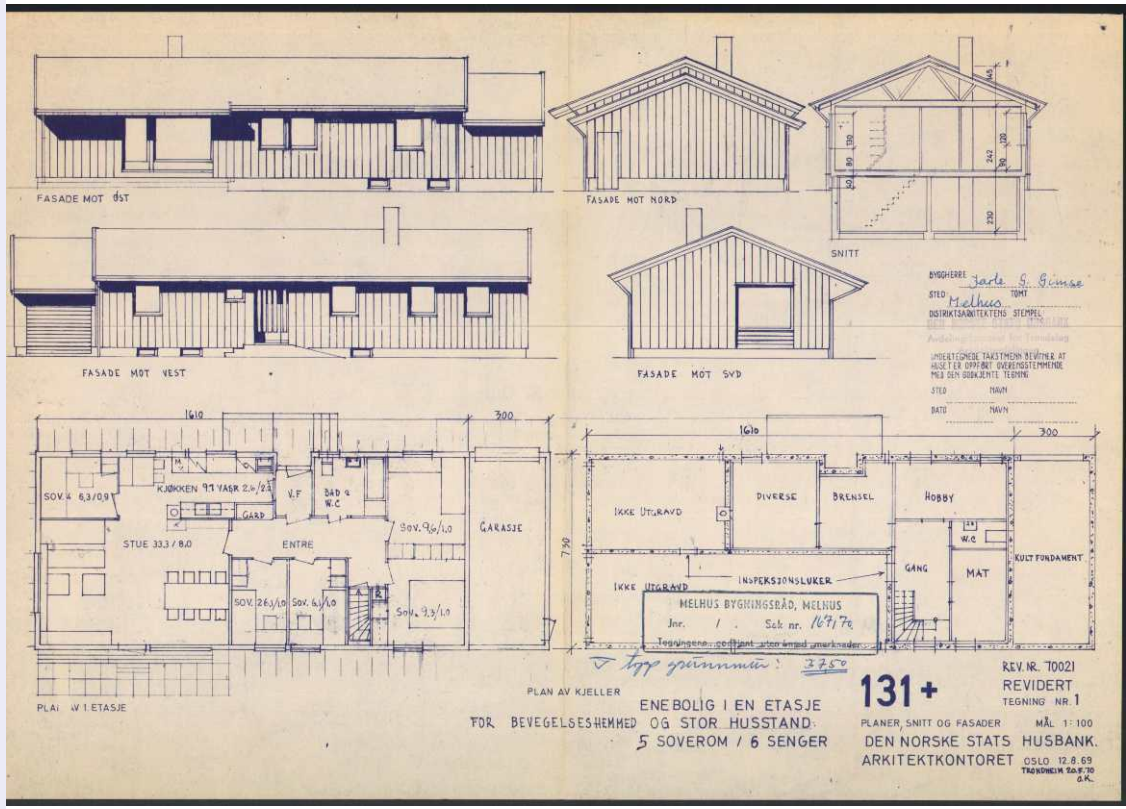
Reguleringsplan PBL 2008

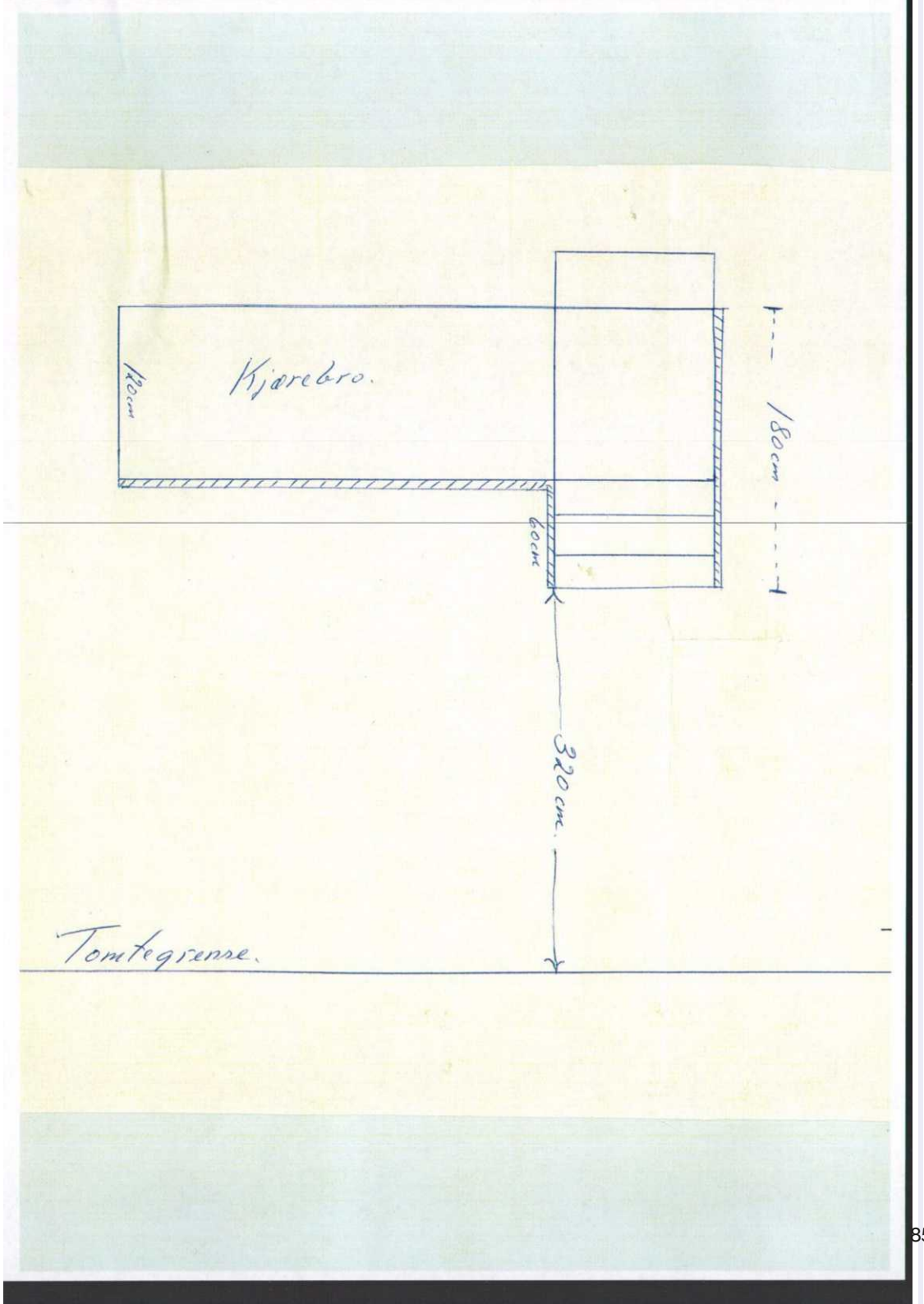
Idrett

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning





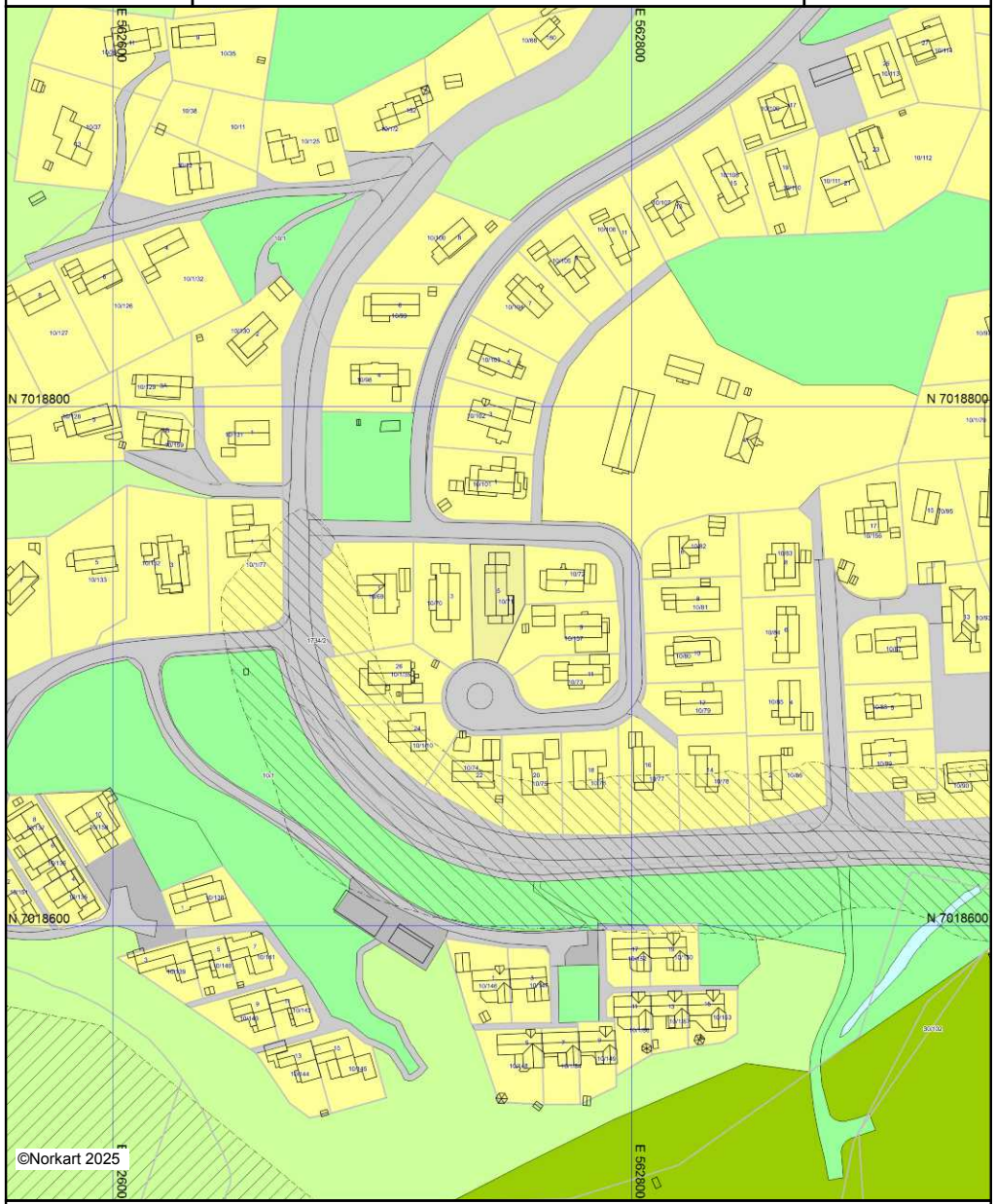
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/71
Adresse: Darres veg 5
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkeringsplasser - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **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/avgrensingskabel 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.

Notater

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250664 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Darres veg 5, 7224 Melhus.
Gnr. 10, Bnr. 71, 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 15 500,- 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Notater

Oppdragsnr: 31250664
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no