

Velkommen til

Øran 54, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øran 54
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-

Boligtype	Enebolig i kjede
Eierform	Eier
Byggeår	2011
BRA/BRA-i	169 / 136 m²
Soverom	3

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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øran 54, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 8, Bnr. 49 og Gnr. 8, Bnr. 2, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 340 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 130 840,- 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 29 136,- pr. år 2025
Kommunale avgifter for 2025 var fordelt slik:
- Avløp kr 16.893,-
- Eiendomsskatt kr 2.747,-
- Vann kr 9.496,-

Renovasjon på kr 6.397,- pr 2025. Det er 4 terminer i året. Betales til ReMidt.
Feiegebyr på kr 746,- pr 2025. Betales til Gauldal Brann og redning.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Velforeningskontigent: Det er ingen fast innbetaling, kostnader faktureres hyppig. 1 850
Veilag: kr 1 850,-
Dette dekker vedlikehold og brøyting av vei.
Samt vedlikehold av lekeplass osv.

Areal
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 72 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemledte og byggegodkjente tegninger men det er avvik fra disse.
Bod i 2 etg er i dag integrert inn til hovedsoverommet og brukes som garderobe.

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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig i kjede.

Parkering

Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 443 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med nydelig uteområdet ved siden av Gaula.

Byggeår
2011 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Entre/gang, wc, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue

2 etasje: Gang m/trapp, bad, 3 soverom, walk-in closet/omkl.rom og 2 boder

Standard
1 etasje:
Gang:
Flis på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Wc:
Flis på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater himling. Utstyr: Vegghengt klosett og servant montert på vegg m/1-greps blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk

Vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg vaskemaskin, varmtvannstank og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken/spisestue:
Rommet framstår med åpen løsning. Det er laminat på gulv, panel på vegger kombinert med flis over benkeplate med glassplate over koketopp og malt himling med downlights. Innredningen i laminert utførelse med glatte fronter og laminert og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Laminat på gulv, malte vegger kombinert med panel og malt himling med downlights. Lakkert åpen furutrapp opp til 2 etasje.
Utstyr: Vedovn og varmepumpe.

2 etasje:
Gang m/trapp:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger kombinert med malte overflater og malte plater i himling. Malt åpen trapp opptil 1etasje

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling med downlights. Baderomsinnredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri,
2 speilskap, dusjhjørne med, termostatstyrt dusjbatteri og garnityr, vegghengt klosett, Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Teppe på gulv, malte vegger med innslag av spiler og malt himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap med skyvedører og standard garderobeskap

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap

Stue.
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling

Bod:
Parkett på gulv, delvis panelplater på vegger samt ubehandlet plater og malte plater i himling.

Bod /walk in closet:
Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte overflater og malt himling. Innredning: Garderobeløsning.

Terrasse 1 v/stue:
Etablert mot grunn og av impregnerte materialer

Terrasse 2 v/inngangsparti
Etablert mot grunn og av impregnerte materialer

Tilbygget garasje m/bod:
Støpt dekke mot grunn, Bygningen er oppført av bindingsverk med liggende trepanel. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Adkomst til kryploft.

Beliggenhet
Boligen ligger i et mindre boligfelt på Øran (ved den gamle travbanen); like ved lakseelven Gaula. Gangavstand til Melhus sentrum hvor en finner alle fasiliteter og servicefunksjoner. Ca. 10 min kjøring til City Syd og ca. 20 min kjøring til Trondheim. Solrik og utpreget barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Lekeplass like i nærheten.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Enebolig i rekke med tilbygget garasje/bod, hvor bygningen ble oppført i 2011 på 2 etasje over støpt plate mot grunn. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig liggende trepanel. Taket er et saltak og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt. Vinduer av 2-lags glass.
Dette iht. takstmann

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

Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening og veilag.

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 er utstedt ferdigattest den 13.12.2011.

Oppvarming
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C - Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2013-2025 er regulert til bolig. Vi gjør oppmerksom på at området eiendommen ligger i er skravert med rødt som er "faresone flomfare ".
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er privat vei til eiendommen. Pliktig medlemsskap i veilag, avgift per år kr 1850,-. Dette dekker brøyting, drift og vedlikehold etc. Opplyst av kontaktperson i veilaget.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen
Konferer megler for spørsmål.

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
Lars Einar Holden og Stine Vinsnesbakk

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 800723
Dato: 04.10.2011
Gjelder 1/10 av gnr 8 bnr 2
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andre relevante opplysninger
Velforening og veilag:
Velforening: Ingen fast innbetaling Svein Raymond Finnseth 90053032 Mail: finnseth@hotmail.com. Kostnader knyttet til velforening blir fakturert hyppig.

Veilag: Fast innbetaling veilaget på 1850,- i året.
Sveinung Bjørgvik 99366514 Mail: bjorsvei@gmail.com

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 325,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 15 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-01-2026 av Kent Volden i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)
TG2:
Våtrom - 1 etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 1 etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1 etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 2 etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig med tilbygget garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning,
og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes
bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner her at
deler stor bod i 2 etasje er adskilt til garderobe/walk-in
closett med adkomst fra soverom. Videre er det etablert vegg
med dør fra gang og tv-stue
Bod
Det foreligger ikke tegninger.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Firmanavn: Privat (Tømrer)
Beskrivelse av arbeidet: Markplatting, skillevegg og utebod.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Ventilasjonsanlegg var defekt i ca 1 uke før det ble skiftet rotormotor og fikset.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Nova Drift AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rotormotor + ventilasjonsrengjøring m
/balansering

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Watco AS
Beskrivelse av arbeidet: Motering av Varmepumpe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Varmeforum
Beskrivelse av arbeidet: Motering av Ildsted m/tilluft i ventilert pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Haugen elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektriks arbeid i form av montering av stikkkonkanter, spotter ol i forbindelse med renovering/oppussing

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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
- Egenerklæring 26.01.2025
- Tilstandsrapport 21.01.2026
- Ferdigattest
- Byggetegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Vedtekter veilag
- Energiattest
- Planskisse

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
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








































PETZL
HIPPO
HOLDEN
SHUT UP
etnies


LAUNDRY














7
8
6
5
4





ØRAN 54

Nabolaget Karivollen/Brubakken - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gylle	Linje 71, 110, 340, 440, 480	10 min 0.9 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	6 min 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 21.2 km
Trondheim Værnes		41 min

SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.)	319 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Gimse skole (1-7 kl.)	350 elever, 19 klasser	10 min 4.7 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	323 elever, 24 klasser	9 min 4.2 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	69 elever, 6 klasser	12 min 8.2 km
Melhus videregående skole	560 elever	6 min 2.5 km
Skjetlein videregående skole	270 elever, 25 klasser	9 min 6.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

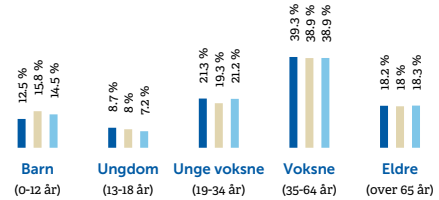
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Strandvegen barnehage (1-5 år)	52 barn	5 min 2.5 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ...	49 barn	6 min 2.4 km
Gimsøya barnehage (1-5 år)	60 barn	6 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Melhus		22 min
Rema 1000 Melhus Torg	Post i butikk, PostNord	5 min 2.2 km

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
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

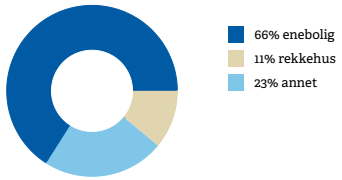
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

SPORT

Gimse skole	Aktivitetshall, ballspill	5 min 2.4 km
Melhus skolebane	Fotball	6 min 2.5 km
GymPlus Melhus		18 min
3T-Melhus		4 min

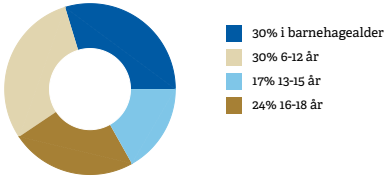
BOLIGMASSE



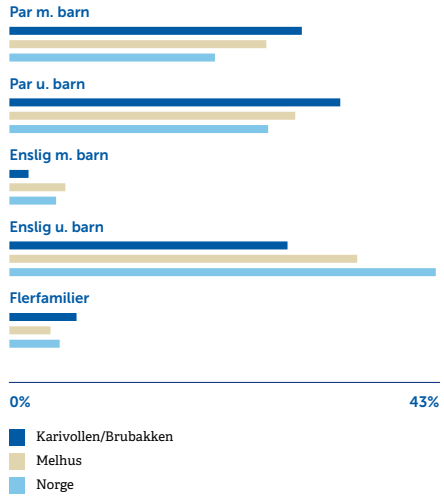
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	4 min
Apotek 1 Melhus	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



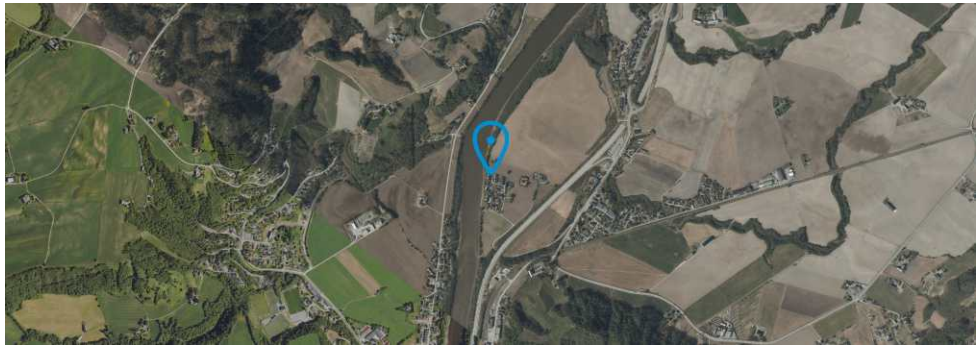
FAMILIESAMMENSETNING

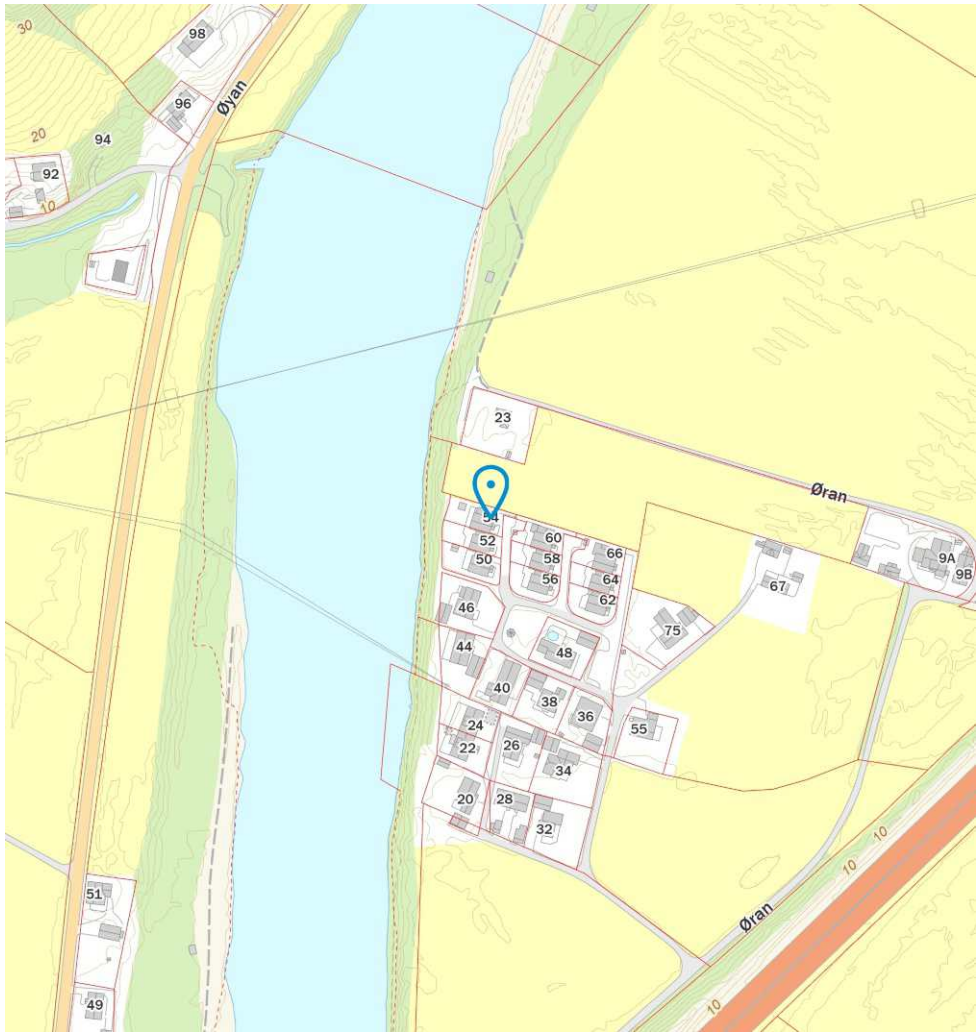


SIVILSTAND

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

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



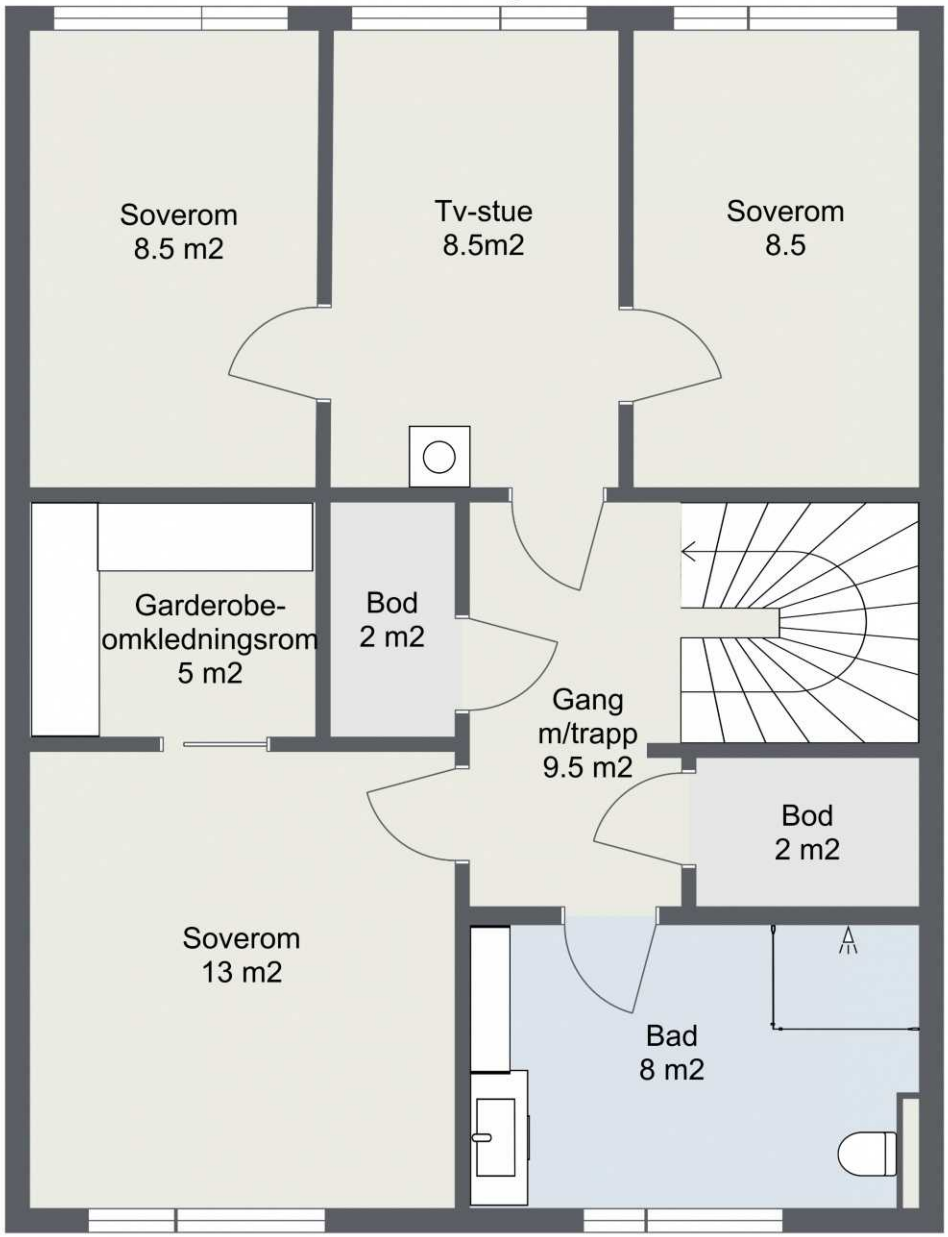


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OBRON
Kvalitet i bygg

Øran 54
1. etasje





Tilstandsrapport

Enebolig med tilbygget garasje
Bod
Øran 54 , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 8, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1661 **Referansenummer:** UV7765

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

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.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle or 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Øran 54 , 7224 MELHUS
Gnr 8 - Bnr 49
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Deler av 1 etasje med kjøkken ble delvis oppgradert i 2020. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig med tilbygget garasje - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Enebolig i rekke med tilbygget carport /bod. Bygningen ble oppført i 2011 på 2 etasje over støpt plate mot grunn. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig liggende trepanel. Taket er et saltak og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt. Vinduer av 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og flis på gulv, malte vegger kombinert med panel og malte panelplater. Malte plater og malte overflater i himlinger. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet under de respektive rom.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM 1 ETASJE (6.5 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg vaskemaskin, varmtvannstank og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk

BAD 2 ETASJE (8 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling med downlights. Baderomsinnredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri,
2 speilskap, dusjhjørne med, termostatstyrt dusjbatteri og garnityr, vegghengt klosett, Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

(10 m2)
Rommet framstår med åpen løsning. Det er laminat på gulv, panel på vegger kombinert med flis over benkeplate med glassplate over koketopp og malt himling med downlights. Innredningen i laminert utførelse med glatte fronter og laminert og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM (1.5 m2)
Flis på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater himling.
Utstyr: Vegghengt klosett og servant montert på vegg m/1-greps blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Varmepumpe
Varmtvannstank
Vedovn

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med tilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

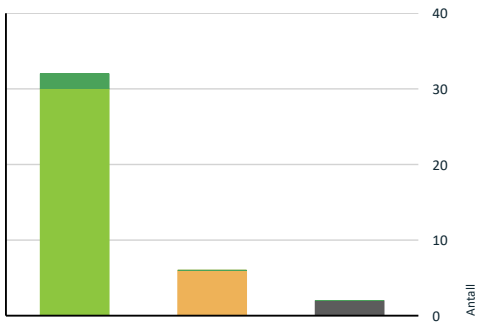
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner her at deler stor bod i 2 etasje er adskilt til garderobe/walk-in closett med adkomst fra soverom. Videre er det etablert vegg med dør fra gang og tv-stue

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig med tilbygget garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskisser kun er ment som en illustrasjon.

Merk også at normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for tilstandsgrad TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Øran 54 , 7224 MELHUS
Gnr 8 - Bnr 49
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TILBYGGET GARASJE



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Oppgradering av kjøkken og deler av 1 etasje

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein både på garasje og hovedbygg

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Kledningen er fortsatt i god stand, men noe vårslitt på boligens vestside, gjelder også vindskier og vedlikehold nærmer seg. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet.aktning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet. Ved utvendig kontroll registrers det luftespalte ved raft, noe som indikerer lufting av konstruksjonen er ivaretatt. Det ble videre utført stikkprøvekontroll på innvendig synlige takflater i 2 etasje og ingen negative avvik ble registrert

TG 1 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av fiberduk el. lign. Takkonstruksjonen er kryploft. Det er tilkomst via luke . Ingen avvik ble registrert

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer m/ fastkarm og åpningsvinduer av 2-lags glass

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Garasjeport

Alu leddport mes automatisk portåpner

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrassedør

Malt terrassedør med 2-lags glass

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør m/ glass sidefelt

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser

Begge terrasser er etablert på bakkeplan av impregnerte trekonstruksjon og ble oppført i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og flis på gulv, malte vegger kombinert med panel og malte panelplater. Malte plater og malte overflater i himlinger. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under de respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet har støpt dekke mot grunn og etasjeskille av trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført på deler av gulv i 1 og 2 etasje. Ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

Årstall: 2011

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, hvor ny vedovn ble montert i 2020 . Sotluke ble påvist

TG 1 Innvendige trapper

Furutrapp med lakkerte overflater.

Årstall: 2011

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2011

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2011

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes noe sår/ skruehull i enkelte takplater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1 må avviket rettes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk. Det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Det registres sprekker i 4 stk. gulvflis i overgang gulv/vegg ved beredren

Konsekvens/tiltak

Avviket/avvikene har ingen videre konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1 må avviket rettes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Øran 54 , 7224 MELHUS
Gnr 8 - Bnr 49
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig..

Årstall: 2011

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg vaskemaskin, varmtvannstank og rørskap.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes noe høy slitasjegrad på benkeplate

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen behov for umiddelbare tiltak eller utskiftingsbehov, men ny overflatebehandling av benkeplate må påregnes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra stue under trapp uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



2 ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plateri himling med downlights.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Bom i enkelte gulvflis ble registrert rundt sluk.

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.

Tilstandsrapport

Til tross for avviket på fallforhold vil likevel dusjvann og eventuelt lekkasjevann fortsatt ledes mot sluket, men med noe redusert effektivitet. Avviket kan medføre behov for svabring eller avtørking etter bruk av dusj, men vurderes ikke å innebære vesentlig risiko for fuktskader, forutsatt normal bruk og vedlikehold. Et aktuelt tiltak kan være å etablere dusjkabinett med avløp direkte tilsluttet sluket.

Når det gjelder bom i i gulvflis så er dette ikke et umiddelbart problem, men bør overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år. Det ble registrert noe fuktutslag på nedre del av fliser på vegger i dusjsone. Dette er mest sannsynlig fukt mellom flis og flislim og er ikke skadelig såfremt membran fungere som tiltenk. Ingen riss/missfarging ble registrert noe som er en indikasjon på fult i underliggende konstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Det anbefales som et forebyggende tiltak med tanke på badets alder å etablere dusjkabinett.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, 2 speilskap, dusjhjørne med, termostatstyrt dusjbatteri og garnityr, vegghengt klosett,

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra bod og mot nedre del av dusjhjørne uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Rommet ble oppgradert i 2020 og framstår i meget god stand. Det er laminat på gulv, panel på vegger kombinert med flis over benkeplate med glassplate over koketopp og malt himling med downlights. Innredningen i laminert utførelse med glatte fronter og laminert og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp

Årstall: 2020

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flis på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater himling. Utstyr: Vegghengt klosett og servant montert på vegg m/1-greps blandebatteri. Inspeksjonsluk for sisterne er monter, hvor det er montert lekkasjestopper. Rommet har mekanisk avtrekk med til-luft

Øran 54 , 7224 MELHUS
Gnr 8 - Bnr 49
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på vaskerommet med utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet. Hovedstengekrane og vannmåler ble påvist på vaskerommet

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 2011

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres mekanisk via balansert ventilasjon, hvor aggregatet ble påvist i bod i 2 etasje. Det tillegges at kapasitet på ventilasjonsanlegget ikke er vurdert. Videre nevnes det for å få optimal funksjon av anlegget så er det viktig at filter i aggregatet skiftes iht til beskrivelse og at filter i avtrekkshette rengjøres regelmessig

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler samt vedovn og varmepump.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 198 liter er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft er montert i trappegang, hvor aggregatet er plassert på vegg over garasjetak. Anlegget er ikke videre vurdert. Ukjent om service er utført

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskapet ble påvist i gang med automatsikringer med vippebrytere samt strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er fra byggeår. Ukjent om når og om dette er oppgradert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I forbindelse med renovering av bla. kjøkken og deler av 1 etasje i 2020 samt montering av el-bil-lader. Samsvarserklæringer kan fremvises av selger

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen. Terrenget rundt boligen var snødekt på befaringsdaget og er derfor ikke vurdert. Det bl eforøvrig utført stedvis fuktsøk på gulv i 1 etasje uten at det ble registrert avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, hvor fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges. Det er forøvrig ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG IU Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat med svak helling mot vest

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

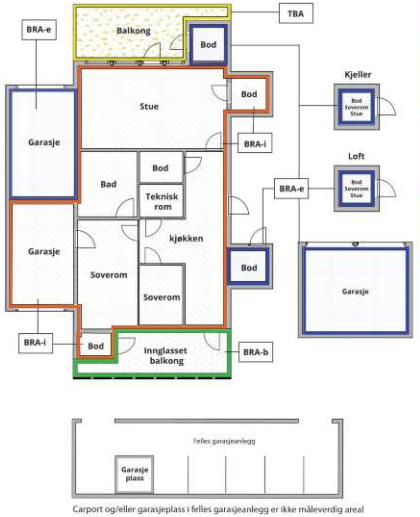
Hva er måleverdig areal?

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 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 med tilbygget garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	68	25		93	72
2 etasje	68			68	
SUM	**136**	**25**			**72**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue		
2 etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom, walk-in closet/ omkl.rom, 2 boder		

Kommentar

BRA-e: 33 m2. Gjelder garasje/bod på 25 m2 som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.
TBA: 72 m2/ Terrasse ved inngangsparti og på boligens bakside

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner her at deler stor bod i 2 etasje er adskilt til garderobe/walk-in closett med adkomst fra soverom. Videre er det etablert vegg med dør fra gang og tv-stue

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av kjøkken og deler av 1 etasje

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med tilbygget garasje	132	4
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kent Volden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	8	49		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øran 54

Hjemmelshaver

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår opplyst av eier

Standard
Boden er frittstående og har et areal på ca. 8 m2. Bygningen er oppført mot grunn og over dette av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Vindu av 2-lags glass og malt boddør. Taket er et pulttak og tekket med stålplater. Innvendig innredet med 2-adskilte rom, hvor vegger og tak er platekledd

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og vedlikeholdt. Av anbefalte tiltak kan det med fordel monteres takrenner og nedløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2026	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.01.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øran 54 , 7224 MELHUS
Gnr 8 - Bnr 49
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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.

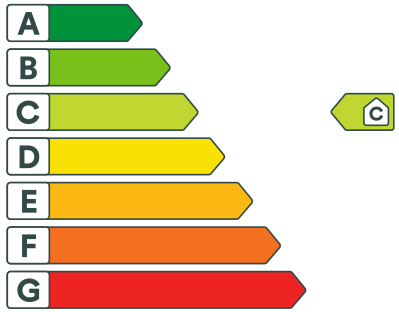
Personvern

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.

enova

Energiattest

Adresse	
Øran 54, 7224 MELHUS	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251797**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300230982**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,27 kWh/m²	**18 305 kWh**

Øran 54, 7224 MELHUS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øran 54, 7224 MELHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 09.01.2026 Holden, Lars Einar

bankID SIGNERT 26.01.2026 Vinsnesbakk, Stine

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

Stine Vinsnesbakk

Lars Einar Holden

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øran 54
7224 MELHUS

5028-8/2/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Privat (Tømrer)
   Beskrivelse av arbeidet: Markplatting, skillevegg og utebod.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ventilasjonsanlegg var defekt i ca 1 uke før det ble skiftet rotormotor og fikset.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Nova Drift AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rotormotor + ventilasjonsrengjøring m /balansering

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Watco AS
   Beskrivelse av arbeidet: Motering av Varmepumpe

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?:** 2020

   Firmanavn: Varmeforum

   Beskrivelse av arbeidet: Motering av lldsted m/tilluft i ventilert pipe.

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?: 2020

Firmanavn: Haugen elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriks arbeid i form av montering av stikkkonkanter, spotter ol i forbindelse med renovering/oppussing

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Vedtekter Øran veilag vedtatt 19.03.2024

Innhold

§ 1 Navn, brukere og rettsgrunnlag 2
§ 2 Formål og ansvar 2
§ 3 Medlemsskap 2
§ 4 Nye brukere av vegen 2
§ 5 Periodisering og ansvar 2
§ 6 Årsmøte 2
§ 7 Ekstraordinært årsmøte 3
§ 8 Styret 4
§ 9 Veggrunn 4
§ 10 Veiavgift 5
§ 11 Bruk av veien 5
§ 12 Ansvar for skade 5
§ 13 Tvister 5
§ 14 Utmelding 5
§ 15 Vedtektsendringer 5

§ 1 Navn, brukere og rettsgrunnlag

Øran veilag (Veilaget) er en forening for alle som benytter den private vegstrekningen som går fra FV 740 til landbruksjorda, fiskevaldene og boligene på Øran i Melhus kommune. Veilagets virksomhet reguleres av Vegloven av 1963, kap. VII om private veger.

§ 2 Formål og ansvar

Veilaget har til formål å sørge for tilstrekkelig standard på vegen, om nødvendig ved opprusting og/eller omlegging.
Vegen skal på en tidsmessig måte tjene jordbruket og boliginteresserte på Øran. Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 3 Medlemsskap

For å benytte den felles adkomst må den enkelte boenhet/eiendom ha medlemskap i veilaget.

Et medlem defineres som eier av en boenhet/eiendom og som betaler full årsavgift.

Medlemskap, rettigheter og plikter følger boenheten/eiendommen og kan ikke skilles fra denne uten veilagets samtykke jfr. § 14

§ 4 Nye brukere av vegen

Dersom en eiendom blir delt, og den nye eiendommen er en bolig eller en landbrukseiendom som sokner til veien, har denne rett/ plikt til å bli med i laget.

Medlemskap og bruksrett for enkeltstående nye bruksenheter oppnås etter avtale med styret, dersom avtalen fremstår som kurant jfr. tidligere praksis. Ny bruksrett/ medlemskap skal alltid drøftes med grunneier- før saken avgjøres. Dersom styret mottar anmodning om bruksrett og medlemskap som ikke fremstår som kurant jfr. tidligere praksis, må saken legges frem for årsmøtet, eventuelt for ekstraordinært årsmøte dersom saken haster. Fullverdig veirett forutsetter også avtaler med de grunneiere som veien hviler på.

Medlemmer i veilaget som fester bort eller selger boligtomter skal betale en særlig tilknytningsavgift for at brukerne av nye boliger skal bruke veien.

§ 5 Periodisering og ansvar

Regnskaps- og arbeidsår følger kalenderåret. Foreningen blir forpliktet av styrets leder sammen med ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Årsmøte

1. Konstitusjon

Årsmøter er veilagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. april hvert år. Bare medlemmer har rett til å delta på årsmøtet. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Årsmøtet blir innkalt av styrets leder. Innkalling skal skje skriftlig med minst 2 ukers varsel. Med innkallingen skal det følges saksliste, årsberetning og revidert regnskap. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Saker som den enkelte ønsker behandlet på årsmøtet må være innkommet til styrets leder senest 1. februar.

2. Flertallsvedtak

Det er enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de fremmøtte.

Avstemningen foregår ved at hvert medlem har 1-en stemme. Eiendom som eies av flere (sameier m.v.) har en stemme. Ved stemmelikhet skal vedtak fattes ved loddtrekning.
Ved skriftlige stemmer blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Årsmøtet kan fatte gyldige vedtak når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Et vedtak kan ikke påføre noe medlem større kostnad/ ulemper enn nytte, og det kan ikke medføre urimelig forskjellsbehandling. Et medlem som mener et flertallsvedtak er i strid med dette prinsippet om balanse og likhet kan bringe spørsmålet inn for rettslig skjønn. Dersom medlemmene er enige om det kan vedtaket overprøves av sakkyndig nemnd jfr. paragraf 13.

3. Årsmøtet skal

- Velge ordstyrer
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste
- Velge to personer som sammen med møtelederen skal underskrive protokollen
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag
- Behandle innkomne saker
- Velge styreleder
- Velge styremedlemmer og vararepresentanter, i nummerorden og i det antall som er på valg
- Velge 1-en revisor for 2 år
- Velge valgnemd
- Vedta avgifter for vedlikehold og brøyting
- Vedta retningslinjer for vedlikehold, utbedringer og brøyting
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Årsmøtet skal også, om det er aktuelle saker til behandling

- Delegere myndighet til styret. Eventuelt gi styret rett til å delegere denne myndigheten videre til for eksempel arbeidslag, eller komiteer.
- Vedta opptak av nye medlemmer, og de formelle og økonomiske vilkår for dette, jfr. § 4
- Vedta endringer av vedtektene jfr. § 15
- Vedta større omlegginger/utbedringer av vegen
- Vedta innkjøp av utstyr m.m.
- Vedta fakturering av forskudd, innkrevingsprosedyrer m.v.
- Behandle andre saker som vedkommer veien

Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og to personer valgt på møtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av medlemmene krever det. Frister og fremgangsmåte for innkalling er den samme som for et vanlig årsmøte. Saksliste skal stå i innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de saker som er nevnt i innkallinga.

Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og to personer valgt på møtet.

§ 8 Styret

1.Sammensetning
Veilagets daglige drift blir ivaretatt av et styre. Styret skal bestå av minimum 3 personer, herunder en styreleder og to styremedlemmer. Det skal også velges minimum 1 varamedlem. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret blir valgt for to år om gangen, slik at halvparten av disse står til valg på hvert årsmøte.

Styremøter holdes så ofte styrelederen finner dette nødvendig, eller når minst to medlemmer av styret krever dette. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer er til stede. For gyldig vedtak kreves det at minst to medlemmer stemmer for. Funksjonen regnskapsfører/kasserer kan innehas av styremedlem, eller av person utenfor styret dersom styret finner dette hensiktsmessig. Styret kan beslutte innkjøp av nødvendige tjenester/arbeid som faller inn under *Styrets mandat* på inntil 15 x årsavgiften. Ved styrebehandling av økonomiske spørsmål må styret alltid konsultere regnskapsfører/kasserer slik at de har sikker kunnskap om lagets økonomi.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles raskt (for eksempel i forbindelse med teleløsning), kan avgjøres av styrelederen alene. Slike saker skal alltid refereres i førstkommende styremøte.

2. Styrets mandat

- Arrangere årsmøte.
- Legge frem årsmelding og revidert regnskap.
- Legge frem budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Kreve inn de avgifter, forskudd og lignende som årsmøtet har vedtatt.
- Føre regnskap, og sørge for at revisjon blir gjennomført.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold.
- Inngå avtale om brøyting.
- Hindre bruk av veien som ikke er fornuftig. For eksempel ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tidsrom for eksempel under teleløsning.
- Avtale særlig bruk mot særlig betaling.
- Avgjøre spørsmål om bruksrett til vegen og medlemskap i veglaget jfr. § 4.
- Melde veglaget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.
- Sette i gang arbeid uten årsmøtevedtak i den grad dette er nødvendig for å hindre skade på vegen.

3. Protokoll
Det skal føres møtereferat fra styremøtene. Møtereferatene skal være tilgjengelig for alle medlemmene.

§ 9 Veggrunn
Dersom fremtidig utbedring av veien medfører behov for å ta i bruk mer areal enn dagens avtaler gir rett til, har grunneier rett til godtgjørelse for det areal som går med. Slik utbedring/

breddeutvidelse bør i størst mulig grad avtales med grunneier, men dersom det ikke blir enighet kan det også gjennomføres jordskiftesak/ veiskjønn.

§ 10 Veiavgift
Alle avgifter knyttet til veien vedtas av årsmøtet. Ved manglende betaling kan styret rekvirere tvangsforretning ved namsmannen for å inndrive skyldig beløp. Styret kan også nekte bruk av veien for medlemmer eller andre i den grad de ikke retter seg etter veilagets vedtekter og vedtak.

Det kan vedtas på årsmøtet at enkelte medlemmer slipper å betale full veiavgift for en avtalt periode. Dette kan typisk være aktuelt der medlemmer kun benytter veien deler av året, for eksempel i forbindelse med fiskevald eller landbruksjord.

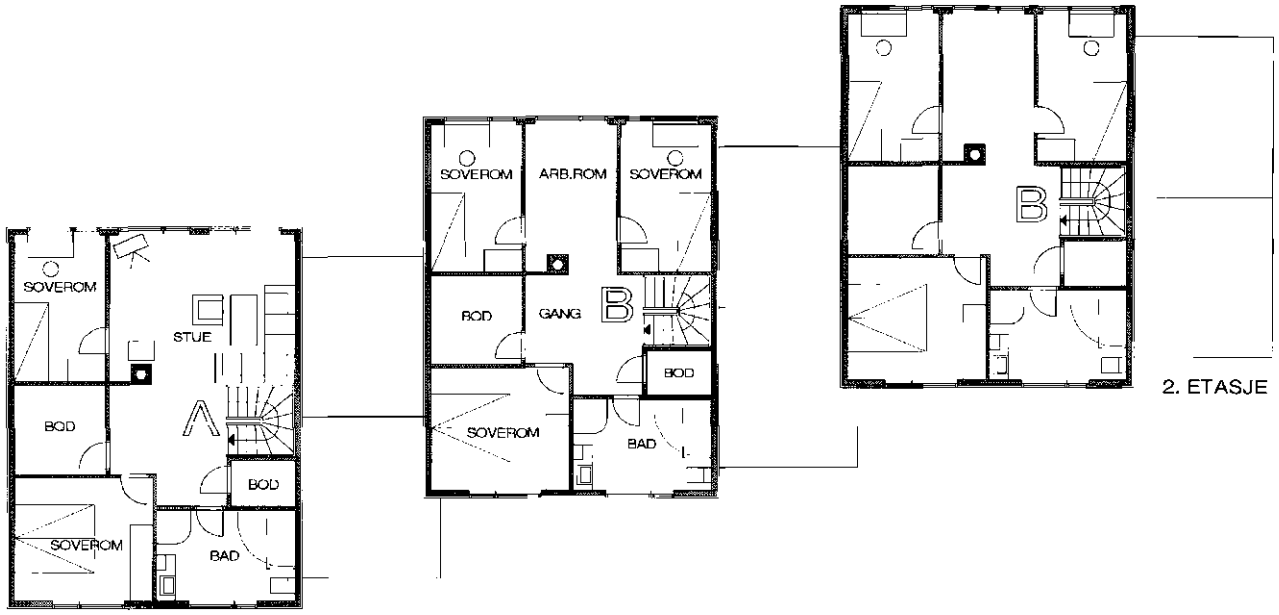
§ 11 Bruk av veien
Transport med tyngre kjøretøy på veien må planlegges og gjennomføres slik at det ikke gir risiko for skader på veibane, stikkrenner og grøfter. Skader på veibane, stikkrenner og grøfter som skyldes transport med tyngre kjøretøy skal utbedres straks, av den som har forårsaket skaden. Dersom så ikke skjer gjøres § 12 gjeldende.

§ 12 Ansvar for skade
Medlemmer og andre som bruker veien, og som ikke forholder seg til vedtektene eller gyldig vedtak fattet av årsmøtet eller styret, er selv ansvarlige for de skader de slik påfører veien. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende rettet, kan styre få utført utbedringer for den ansvarliges regning punktum

§ 13 Tvister
Dersom det oppstår tvister mellom veilaget og medlemmene om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, skal en forsøke å få tvisten avgjort med bindende virkning for alle parter av en sakkyndig nemd (voldgiftsrett) på 3 medlemmer. Denne oppnevnes av Trøndelag jordskifterett. Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, må tvisten løses av de vanlige domstoler.

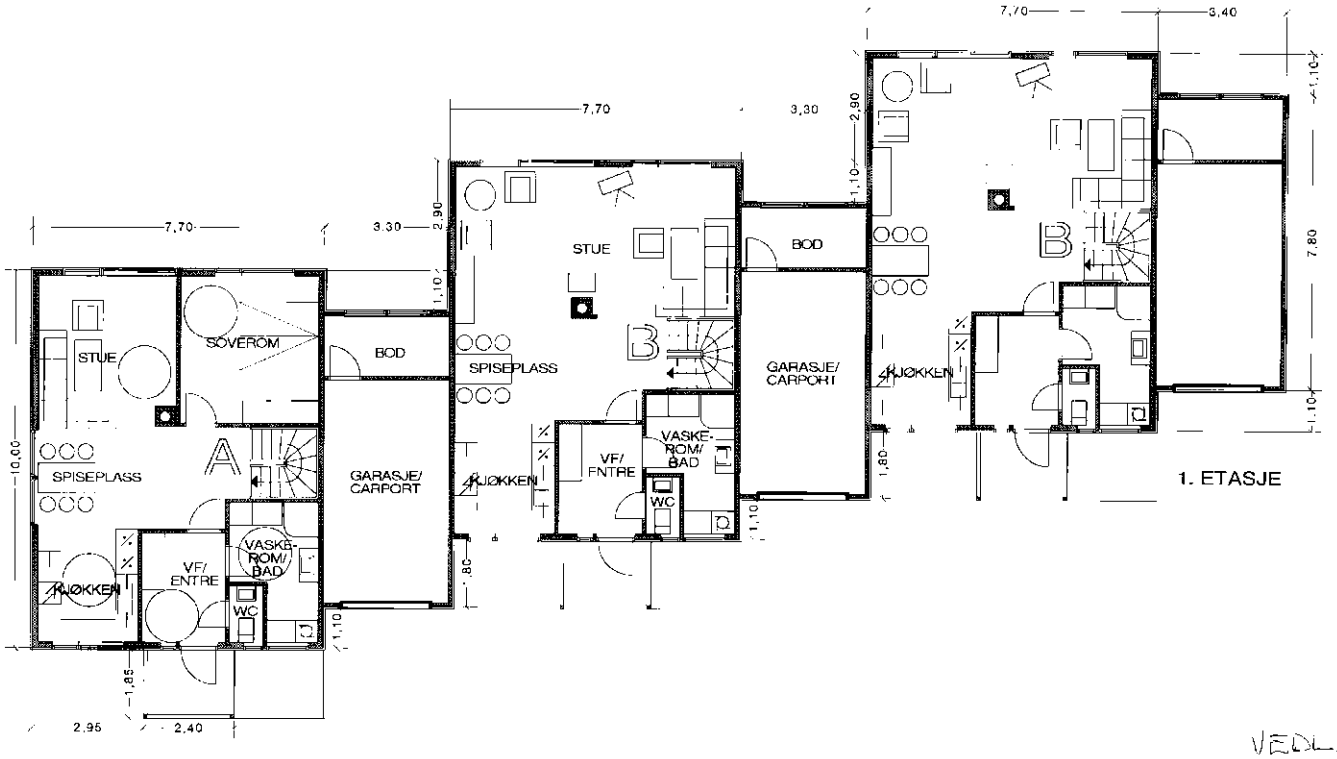
§ 14 Utmelding
Veilaget vil gi medlem samtykke til utmelding dersom denne ikke lenger ønsker rett til å benytte veien, og heller ikke har slikt behov etter en objektiv vurdering. Dette forutsetter normalt at en eiendom har skaffet seg en annen lovlig adkomst.
Dersom eiendommer blir slått sammen, kan eier av de sammenslåtte enheter anmode årsmøtet om en tilsvarende sammenslåing av medlemskap i veilaget. Årsmøtet vil kun akseptere slik anmodning dersom dette er i samsvar med ny bruk av eiendommene.

§ 15 Vedtektsendringer
For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.
Ved andre gangs behandling av samme forslag til vedtektsendring kreves likevel kun vanlig flertall. Dvs. simpelt flertall. §§ 2, 14 og 15 kan dog ikke endres uten 2/ 3 flertall.



VEDL. E2
ØRAN, MELHUS, G.nr. 8/2
HUS 7 - 9. M.1: 100
PLAN, 2. ETASJE

03.03.08 BYGGMESTER BUGGE AS



VEDL. E1
ØRAN, MELHUS, G.nr. 8/2
HUS 7 - 9 M.1: 100
PLAN, 1. ETASJE

03.03.08 BYGGMESTER BUGGE AS



VEDL. E3

ØRAN, MELHUS, G.nr. 8/2
HUS 7 - 9.
M.1: 100
OPPRISS

03.03.08 BYGGMESTER BUGGE AS

Arealforvaltning
Saksbehandler: Jan Erik Taylor Busæt
Tlf.: 72858174

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
13.12.2011	11/6057-2	GBB 8/49
Deres dato:	Deres referanse:	

Steinberget Invest AS
Steinberget 47

7020 TRONDHEIM

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver
Steinberget Invest AS
Steinberget 47
7020 TRONDHEIM

Ansvarlig søker
Byggmester Bugge AS
Øvre Flatås veg 16
7079 FLATÅSEN

Eiendom/byggested	Øran
Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:	8/49
Deres søknad mottatt	09.12.2011
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Rekkehus, kjedehus, annet småhus
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten
Vedtak dato	28.04.2008
Utv.saksnr.:	08/120
Deres saksbehandler er	Jan Erik Taylor Busæt

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

Hubertina Doeven
Fagleder

Jan Erik Taylor Busæt
saksbehandler

Kopi: Byggmester Bugge AS, Øvre Flatås veg 16, 7079 FLATÅSEN

Postadresse
Melhus kommune
Rådhusvn. 2, 7224 Melhus

Besøksadresse
Melhus Rådhus

Telefon: 72 85 80 00
Telefax : 72 85 80 58

e-post: postmottak@melhus.kommune.no

Bankkonto: 8601 05 39279
Foretaksnummer: NO 938 726 027 MVA

internett: **www.melhus.kommune.no**

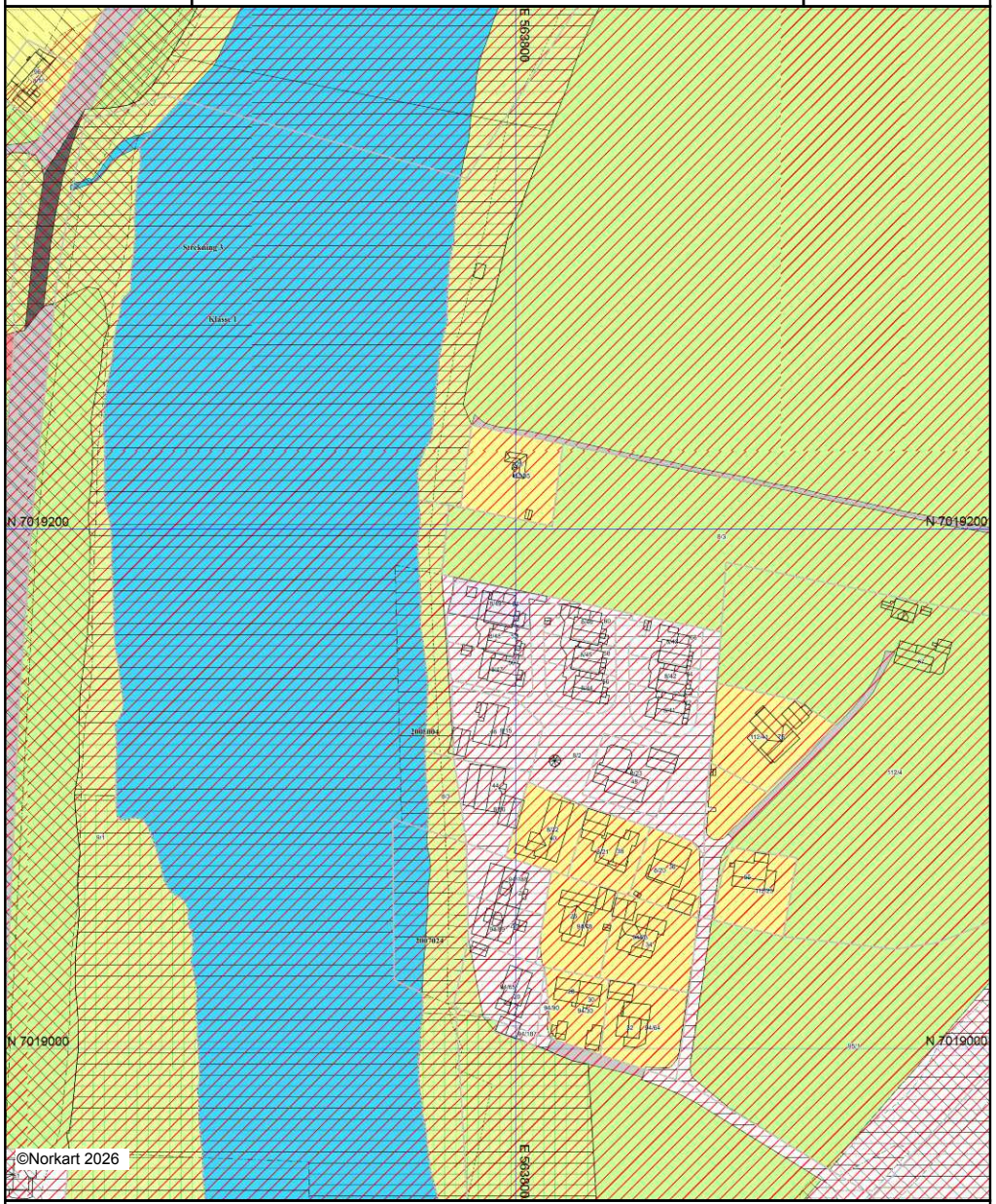
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/49
Adresse: Øran 54
Dato: 09.01.2026
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 1985

- LNF-område
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Vegareal - nåværende
- Grense for retningslinjeområde
- LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/49
Adresse: Øran 54
Dato: 09.01.2026
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

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftsformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 2. 11. 11
for DnB NOR Meglerservise AS

DnB NOR Meglerservice AS

Returneres til : 0021 OSLO
Megleren Din AS
Dronningensgate 38
7011 TRONDHEIM
Org. nr.: 988 088 145 Ref. nr.: 1023

Tlf 03000, Fax 22 00 88 64
Org.nr.: 979 462 433

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 21010042

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1653	MELHUS	8	49			1/1
1653	MELHUS	8	482			1/10

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: X 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: X B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: X FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.740.000,- ***ToMillionerSjuHundreFørtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 325.000 Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 33 88 337	Steinberget Invest AS	1/1

Doknr: 800723 Tinglyst: 04.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
13 11 50 [redacted]	Jan Riise	X Ja ☐ Nei	1/2
03 11 51 [redacted]	Marit F. Riise	X Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i områdets velforening og veilag.

KAN TINGLYSES
MEGLEREN DIN AS
Hilde Valstad
Eiendomsmegler MNEF
Trondheim, 4/11-10
Hilde Valstad

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/800723/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 14:44

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja X Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 4/11-10

Utsteders underskrift 7) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Brage Stjern
STEINBERGET INVEST AS
BRAGE STJERN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hilde Valstad
Hilde Valstad
Eiendomsmegler MNEF

Adresse c/o Postbanken

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

10.05.11
RETT KOPI BEKREFTES
MEGLEREN DIN AS
Trondheim, for Hilde Valstad

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250157 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Øran 54, 7224 Melhus.
Gnr. 8, Bnr. 49 og Gnr. 8, Bnr. 2, 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41250157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.01.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no