Velkommen til

Anders Hovdens veg 5 C, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anders Hovdens veg 5 C
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	253 / 249 m²
Soverom	5

Energimerke D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Anders Hovdens veg 5 C, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 90, Bnr. 1, Fnr. 146, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 848 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 142 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 143 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 33 962,- pr. år 2024
Kommunale avgifter (inkl. festeavgift for 2024 var på kr 33.962,- fordelt på følgende:
- Annet (festeavgift) kr 11 914
- Avløp kr 12 210
- Eiendomsskatt kr 3 172
- Vann kr 6 667

Prognose for 2025 er i følge Melhus kommune på kr 22 965,-.

Feiegebyr per 2025 er på kr 685,-. Betales til Gauldal Brann og redning.
Renovasjon kr 9.456,- per år. Betales til ReMidt. Det er fire terminer per år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av forbruk.

Areal
BRA - i: 249 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 253 m²
TBA: 108 m²

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

Megler kommentar til areal:
Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse. Stue i sokkel er oppdelt til to soverom og tilhører nå hoveddel. Bad i 1. etasje er utvidet med litt areal fra soverommet vegg -i-vegg. Opprinnelig soverom i sokkel benyttes i dag som stue. Omgjøring fra p-rom til p-rom er ikke et søknadspliktig tiltak.

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje samt rikelig med oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 658 m² på festet tomt.
Eiendommen ligger på et høydedrag øverst i boligfeltet og har en svært pent opparbeidet hage. Her er det store grøntarealer med diverse beplantning. Det er også flere solrike uteplasser med nydelig utsikt.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 25. år. Neste regulering er i 2041. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til: 2065
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.
Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 01-07-1966
Festekontrakt utløper: 01-10-2065

Grunneier
Allstad Grunneiendom As. Fester er Melhus kommune.

Byggeår
1972 ifølge takstmann.

Innhold
Hoveddel:
Primærrom:
Sokkel: 2 ganger, bad og 2 soverom.
1. etasje: Gang, toalett, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Sekundærrom:
Sokkel: 2 boder og teknisk rom.

Sokkelleilighet:
Primærrom:
Sokkel: Entre, soverom, stue, kjøkken, gang og bad.
Sekundærrom:
Sokkel: 2 boder.

Standard
Enebolig
Sokkel
Gang 1: Malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Trapp.

Gang 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt overflate og tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt panel og tapet på vegger. Takess i himling. Radiator. Garderobeskap.

Teknisk rom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med bereder, servantskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger og panelplater. Malt panel i himling.

Bod 2: Belegg på gulv, panel og ubehandlet plater vegger. Takess i himling.

1. etasje
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Trapp.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Garderobeskap og rørfordelingsskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn, varmepumpe og gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, panelplater på vegger og flis på vegg over benkeplate. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Leilighet
Sokkel
Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Laminat på gulv, malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og komfyr. Det er integrert oppvaskmaskin.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv, flis og våtromstapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, wc, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Støpt gulv, panel og pusset overflate på vegger. Takess i himling.

Bod 2: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger øverst i boligfeltet Rye, like utenfor Melhus sentrum. Et sentralt område som passer like godt for unge og nyetablerte og den eldre generasjonen. Fra boligen er det også kort vei til flotte turområder.

Melhus sentrum har et rikelig tilbud av de fleste servicefunksjoner. Kjøpesenter, lege, apotek, post, bank, treningssenter og flere dagligvarebutikker. Det er flere muligheter for kafebesøk, bl. annet på de lokale bakeriene fra Melhus og Soknedal.

Fra Melhus er det svært gode kollektive forbindelser til Trondheim og videre til Stjørdal samt også til Støren og Oppdal. Det går også lokaltog fra Melhus skysstasjon som er populært blant pendlere inn til Trondheim.

Dette er et flott område for de som vil bo sentralt med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere beskrivelse av beliggenhet og nærliggende omgivelser.

Adkomst
Ta av i rundkjøringen i Melhus sentrum mot Søberg. Fortsett ca. 1,6 km og ta første til venstre etter Melhus Kirke. Følg Anders Hovdens Veg i ca. 800 meter.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecablokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, vegger er kledd med stående tømmermannspanel, liggende panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Dette iht. takstmann.

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

Velforening
Rye Boliglag
Vedlikehold av vei (strøing og brøyting), fotballbane og lekeplass. Kontingent har brukt å ligge på ca 1.500,- per år.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 21.02.1973.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe, vedfyring og vannbåren varme (både luft-luft og luft.-vann varmepumpe).

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

Internett- og tv-leverandør
Eier opplyser at det er lagt opp fiber fra to leverandører.

Adgang til utleie
Det er utleiedel i sokkel på ca. 60m². Denne er p.t. utleid for kroner 9.500,- per måned. Leiekontrakten er aktiv og et er avtalefestet 1 mnd gjensidig oppsigelsestid.

Radon
Denne boligen er ikke radonmålt.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig dette iht. kommunenes arealplan del 2013-2025. Kopi av arealplankart, 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 via private stikkanlegg.

Brøyting og vedlikehold i regi av velforening og finansieres av velforeningskontingenten. Siste del av veien (ca. 60 meter gårdsveg) inn til boligen er privat. Eier har betalt ca kr 4.000,- for brøyting og strøing av gårdsvegen. Det er ikke tinglyst veirett den siste biten, men megler har konferert med Melhus kommune (som er fester av tomten) og de sier at alle boligene i boligfeltet har rett til å kjøre til sine eiendommer. Konferer megler ved spørsmål.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 209 026,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 836 105,-.

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
Ingrid Lyngstad Aune og Frode Aune

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5454
Dato: 10.12.2002
Best. om vann/kloakkledn.

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 656
Dato: 27.03.1963
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 640
Dato: 20.02.1973
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
LEIEN KAN REGULERES

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 500,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-02-2025 av Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Sokkel - Bad (utleie) - Overflater
- Våtrom - Sokkel - Bad (utleie) - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - Sokkel - Kjøkken (utleie) - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann - og avløpsledninger

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Utleiedel er etablert som egen boenhet, det er tatt kontakt med kommunen som sier at dette er godkjent.
Stue i sokkel er oppdelt til to soverom og tilhører hoveddel.
Bad i 1.etasje er utvidet med arealet fra ett opprinnelig soverom.
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.02.1973.

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: K. Aune Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av nytt bad. Det gamle ble revet og utvidet med rom ved siden av.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Argon elektro. Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler i
gulv.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske bortsett fra varmekabler.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Løhre vvs, Lundamo. Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørmontering på bad + vannskap.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Det er lagt flere lag med membran på golv og vegger med ekstra tetting med membranforsterkning i alle overganger mellom golv og vegg, hjørner, rundt rørutganger og sluk.

'4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Ved større nedbørsmengder kommer det vann inn langs veggene i garasjen og som samler seg opp i enden av garasjen. Garasjen ligger noe lavt i terrenget.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: K.Aune Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på hus og garasje, ny hette på pipe, ny stige på hus, deccratak, nye takrenner

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
Ja. Noen av vinduene i underetasjen er punktert. Resten er skiftet, bortsett fra stort vindu i ingangsparti i hovedetasjen. Det ser ikke ut til å være punktert.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
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:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: K.Aune Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak og takrenner. Deccratak.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Firmanavn: Melhus kommune. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny hovedledning inn til huset.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Hadde problemer med luft-vann varmepumpe. Det ble satt inn ny luft-vann-pumpe 2019. Den funker som den skal. En sone i gulv på stue ser ut til å ikke virke helt som den skal. (Har vært i kontakt med Top vvs om dette, ny sirkulasjonspumpe må byttes for at denne sonen skal virke.)
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Krøke`s kjøleservice AS, Skatval Beskrivelse av arbeidet: Bytte av luft- vann varmepumpe.

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:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Krøke`s kjøleservice AS, Skatval. Beskrivelse av arbeidet: Byttet luft - vann varmepumpe. Satte i tillegg inn en ekstra varmtvannstank som reservetank. (200 liter)
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Top vvs
Beskrivelse av arbeidet: Lagt vannbåren varme gulv på stue og kjøkken i forbindelser med totalrenovering av stue/ kjøkken.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Firmanavn: Trondheim kulde AS. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn høytemperatur luft- vann varmepumpe. Den sluttet å virke i 2019. Den ble da erstattet av en lavtemperatur luft-vann varmepumpe, da de ikke klarte å finne ut hva som var feil. Trondheim kulde AS gikk på samme tidspunkt konkurs. Vi fikk noe igjen på forsikring i denne saken. Den nye punpen ble satt inn av Krøke`s kjøleservice AS, Skatval. Den nye har fungert utmerket.

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?:
2012. Firmanavn: K.Aune Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Peis ble revet og erstattet av en Jøtul ovn.

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?:
2012. Firmanavn: O.Løkken AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap
Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt av elektrisk på stue og kjøkken
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: Argon elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt på bad i sokkel i hovedbolig, både varmekabler, lyssetting og ventilasjonsvifte
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Argon elektro. Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på bad i hovedetasje
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk på bad i hovedetasje, foruten varmekabler.
6. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektriske på toalettrom i hovedetasje.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: nytt elektrisk skjultanlegg på det minste soverommet i hovedetasjen
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom i hovedetasjen

Hvilket år ble jobben fullført?:
2010. Firmanavn: Faglært, men husker ikke hvem. Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på soverommene i sokkel i hovedhuset
Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Firmanavn: Trondheim kulde AS. Beskrivelse av arbeidet: Tok ut oljefyrkjel og satte inn luft vann varmepumpe
Hvilket år ble jobben fullført?:
2014. Firmanavn: Gaula elektro. Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på om det er helt riktig årstall. Monterte lys ved innredning vaskerom
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: Argon. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i sokkel Varmekabler bad i sokkel.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Påbygg av stue i sør 1980. Tilbygg av soverom i sokkel 2021
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Det eksisterer kopier av tegninger som er godkjent av Melhus bygningsråd.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. Sokkelutleie
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja. Vi har en sokkel-leilighet som er knyttet til huset. Vi betaler ekstra kommunale avgifter for dette.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Ved store nedbørsmengder renner det vann inn på gulvet. Bygningen ligger litt for lavt i forhold til terrenget. Det er anbefalt å støype et lag oppå for å rette på dette.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Husker ikke navnet på entrepenør Beskrivelse av arbeidet: Oljetank ble gravd opp og fjernet.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Kjøkken hovedetasje: Sprekk i nederste skuff i kjøleskap. Utløser for tablett oppvaskmaskin fungerer ikke, ikke alle program som virker
Noen av dekkplatene/ fotlister er litt løse

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Mangler waterstop på nytt toalett i hovedetasje. Vi hadde Holdbakk rør AS som hadde ansvaret for rørleggerarbeidet på rommet og ble gjort oppmerksom på at det manglet, men de klarte ikke skaffe til veie waterstop her.
Stabbur: dør og dørstokk bør byttes
Drivhus: Mangler dør + 2 glassruter er ødelagt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport 27.02.2025
- Egenerklæring datert 04.03.2025
- Energiattest
- Festekontrakt datert 01.07.1966
- Midlertidig brukstillatelse datert 21.02.1973
- Byggetegninger
- Kommuneplankart

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

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

Stor enebolig med utleiedel, perfekt beliggende på et høydedrag med panoramautsikt over Melhus.

Boligen ble oppført i 1973 og er har et areal på 253m² i tillegg til dobbelgarasjen.

Tomta er på drøye 1,6 mål og fremstår svært pent opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Velkommen inn - Det første som møter deg en romslig gang på 17m².

Anders Hovdens veg 5C

1. Etasje

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Stue og kjøkken på 62m² med god plass til flere soner.

Boligen varmes opp via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Her får du lysinnslipp fra tre himmelretninger.

Her er det plass til å samle hele familien ved middagsbordet.

Kjøkkenet byr på mye skap- og benkeplass.

Innredningen er tidløs og har integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Nydelig utsikt, også fra kjøkkenet.

Her får du 50m² terrasse med ypperlige sol- og utsiktsforhold.

Terrassen har utgang fra stuen.

Lekkert bad fra 2020 på 9m² med beige fliser og rikelig med oppbevaringsplass.

Arbeid utført av fagfolk (se egenerklæring).

Vegg- i vegg med badet har man et flott toalettrom med servant.

Boligen har fire soverom i hoveddel og ett i sokkelleiligheten. Dette er på 13,5m² og ligger i 1. etasje.

Soverom 2 på 8m². Rommet er nylig pusset opp.

Anders Hovdens veg 5C

Sokkel

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Gangareal med god plass til oppbevaring/ garderobeløsninger.

Soverom 3 på 19m². Brukes i dag som ekstra stue.

Soverom 4 på 14,5m².

Bod som blir brukt til kontorplass.

Det andre badet tilhørende hoveddelen. Flislagt med varme i gulv og elektrisk styrt vifte.

Teknisk rom i sokkel. Deler av boligen varmes opp via vann-luft varmepumpe.

Sokkelleiligheten har egen inngang på nedsiden av boligen.

Sokkelleilighet: Velkommen inn. Vindfang med skyvedørsgarderobe og varmekabler i gulv.

Sokkelleilighet: Lys og trivelig stue på ca 20m².

Sokkelleilighet: Kjøkken på 9m².

Sokkelleilighet: Soverom på 14m²

Sokkelleilighet: Bad på 6m² som er modernisert senere år.

Praktisk med delvis adskilt 'vaskeplass' på badet.

Platting på sørsiden av huset.

Stabbur / dukkestue medfølger.

Utsikt i retning sør.

Hagen er pent opparbeidet over mange år.

Her kan man nyte herlig utsikt og lang solgang.

I 2018 ble det lagt nytt tak, ny pipehatt, ny takstige samt nye takrenner. Utført av K. Aune Bygg.

Eiendommen ligger skjermet til, øverst i boligfeltet.

ANDERS HOVDENS VEG 5C

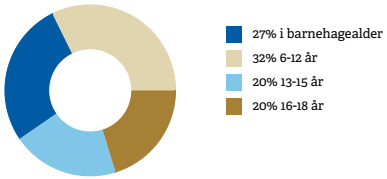
OFFENTLIG TRANSPORT

Melhus kirke Linje 87, 340, 440, 5004	**11 min** 0.8 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	**6 min** 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**24 min** 24.7 km
Trondheim Værnes	**43 min**

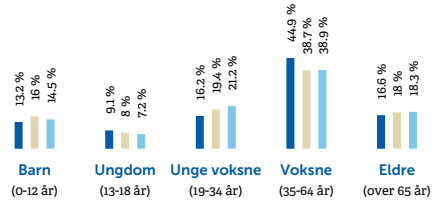
SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	**6 min** 3.4 km
Rosmælen skole og barnehage (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	**8 min** 5.2 km
Gimse skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	**9 min** 5.7 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	**8 min** 5 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 24 klasser	**8 min** 5.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	**7 min** 3.8 km
Øya videregående skole 160 elever	**8 min** 5.1 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rye	266	114
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

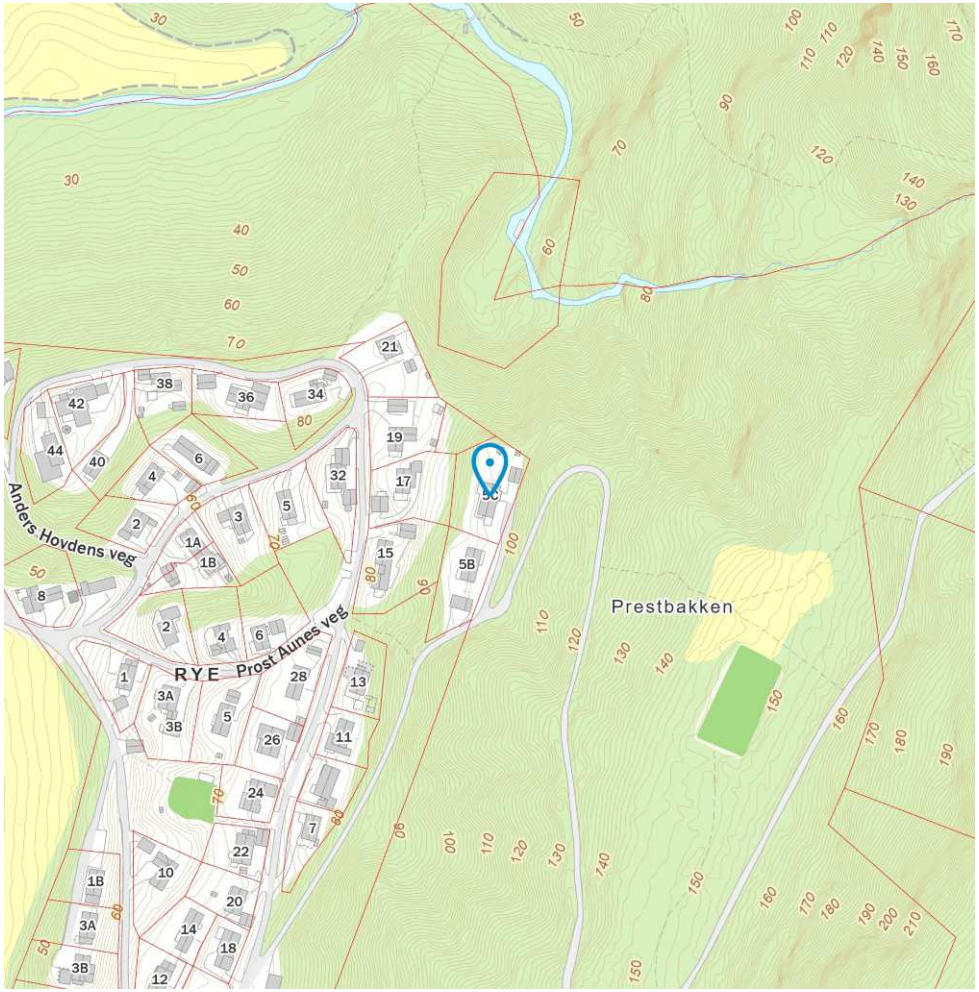
Presttrøa barnehage (1-5 år) 83 barn	**16 min** 1.1 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år) 50 barn	**7 min** 4 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 61 barn	**7 min** 3.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	**5 min** 2.7 km
Coop Extra Melhus	**6 min**

SPORT

Melhushallen Aktivitetshall	**6 min** 3.6 km
Høyeggen skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 3.5 km
Impuls Treningssenter Melhus	**5 min**
3T-Melhus	**5 min**



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Melhus kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Anders Hovdens veg 5C

1. Etasje

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

Anders Hovdens veg 5C

Sokkel

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Anders Hovdens veg 5 C , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 90, bnr. 1, fnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 249 m²

Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21663-1172 **Referansenummer:** EQ1688

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

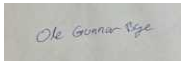
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye

ogb@tft.no
454 79 696

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekking er snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert.
TG1 er satt med bakgrunn i alder og materiale.
Takrenner og nedløp i metall.
Ingen vesentlige avvik registreres.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har fasadeplater, stående bordkledning og liggende bordkledning
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Store deler av vinduer i 1. etasjen er skiftet.
Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Skyvedør på stue er fra 1987 og har noe treg låsing.
Terrasse er etablert delvis over oppholdsrom.
plattinger er etablert på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har parkett, har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Samsvarserklæring fra elektriker.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp gulv ved dør.
Terksel er hevet ca. 5mm og vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad (utleie)
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp gulv ved dør. Flis er trukket opp ved dør og vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantskap, skyllekum, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Bad
Oppgradert i 2017 i følge egenerklæringen.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30/40mm fra topp gulv ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantskap, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er utført via inspeksjonsluke på vegg inne på badet, det er også etablert fuktsensor i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk.
Rommet har flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling, det er gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasjen.
Det er luft til vann varmepumpe bereder og en sikringsbereder på ca. 200L
Vannbåren gulv varme på deler av 1.etasjen.
El-anlegg er delvis skjult og sikringsskap er plassert i gang i sokkel for hoveddel og i gang ved bad for utleiedel.
Det registreres ingen avvik vedrørende brannteknikse forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1973.
Bygningen har betonggrunnmur og lecablokker i tilbygg.
Kontrollen av grunnmuren er begrenset pga. innvendig utlekting og gjenkledning, samt stedvis bruk av fasedplater utvendig.
Boligen ligger i skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Anders Hovdens veg 5 C , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 1
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

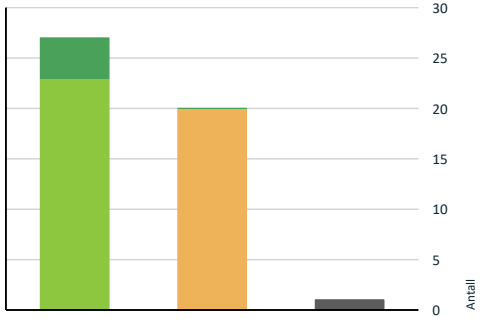
Enebolig

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

Utleiedel er etablert som egen boenhet, det er tatt kontakt med kommunen som sier at dette er godkjent.
Det er gjort endringer som er søknadspliktige blant annet endret planløsning og åpning av brannskille.
Stue i sokkel er oppdelt til to soverom og tilhører hoveddel.
Bad i 1.etasje er utvidet med arealet fra ett opprinnelig soverom.
Soverom i utleiedel er en stue.
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.02.1973.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad (utleie) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad (utleie) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Sokkel > Kjøkken (utleie) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Anders Hovdens veg 5 C , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 1
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecablokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, vegger er kledd med stående tømmermannspanel, liggende panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Restaurering av bad.
2018	Modernisering	Bytte av tak med på hus og garasje.
2019	Modernisering	Bytte av luft-vann pumpe.
2012	Modernisering	Oppgradering av stue og kjøkken.
1980	Tilbygg	Tilbygg av stue i 1.etasje
2021	Tilbygg	Tilbygg av soverom i sokkel.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekking er snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert.
TG1 er satt med bakgrunn i alder og materiale.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.
Ingen vesentlige avvik registreres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har fasadeplater, stående bordkledning og liggende bordkledning

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftingen er begrenset pga. klosser bak påbord og langsgående lekt på nedre del av vegg bak liggende kledning.
TG2 er satt med bakgrunn i begrenset lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Store deler av vinduer i 1. etasjen er skiftet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra bygge år er over 30år gamle og det er økt risiko for punkteringer.
TG2 er satt med bakgrunn nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Skyvedør på stue er fra 1987 og har noe treg låsing.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er etablert delvis over oppholdsrom.
plattinger er etablert på terreng.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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

TG2 er satt med bakgrunn i målte skjevheter på stue i 1.etasje, det registreres også en høydeforskjell mellom stue og gang i utleiedel.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.
TG2 er satt med bakgrunn i fuktavvik.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen fyllingsdører.
Dører i 1.etasjen er byttet i 2018 i følge eier.

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell

Oppgradert i 2017 i følge egenerklæringen.

SOKKEL > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

SOKKEL > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30/40mm fra topp gulv ved dør.

SOKKEL > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

SOKKEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servantskap, toalett og dusjkabinett.

SOKKEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKEL > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er utført via inspeksjonsluke på vegg inne på badet, det er også etablert fuktsensor i veggen.

1.ETASJE > BAD

Generell

Samsvarserklæring fra elektriker.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp gulv ved dør.
Terksel er hevet ca. 5mm og vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.

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

TG2 er satt pga. hullyd/bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servantskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp gulv ved dør. Flis er trukket opp ved dør og vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 er satt pga. hullyd/bom i flis.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

TG2 er satt pga. alder på våtromstapet og det usikker gjenværende brukstid på denne.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Jevnlig tilsyn.

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKEL > BAD (UTLEIE)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

SOKKEL > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt pga. slitasje og tilstand på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SOKKEL > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt pga. slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk.
Rommet har flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling, det er gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2 er satt pga. dårlig ventilering av soverom i utleie del, det er ikke ventil på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG2 er satt pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er luft til vann varmepumpe bereder og en sikringsbereder på ca. 200L

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulv varme på deler av 1.etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt pga. en kurs på vannbåren varmen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Service må utføres.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg er delvis skjult og sikringsskap er plassert i gang i sokkel for hoveddel og i gang ved bad for utleiedel.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedring etter el-kontroll i 2023.

TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det registreres ingen avvik vedrørende branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig fuktsperre over bakkenivå.
TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lecablokker i tilbygg.
Kontrollen av grunnmuren er begrenset pga. innvendig utlekting og gjenkledning, samt stedvis bruk av fasedplater utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 er satt pga. stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng.

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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

Anders Hovdens veg 5 C , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 1
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

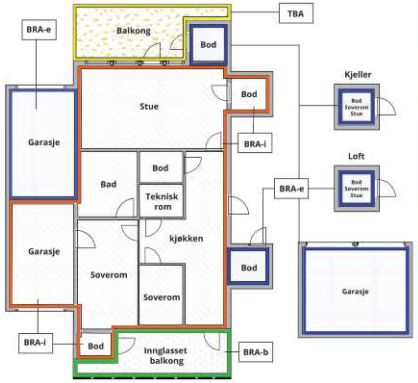
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	114			114	77
Sokkel	135	4		139	31
SUM	**249**	**4**			**108**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
Sokkel	Gang, Gang 2, Bad (utleie), Soverom, Soverom 2, Entré (utleie), Soverom (utleie), Stue (utleie), Kjøkken (utleie), Gang (uteleie), Bad, Bod (utleie), Teknisk rom	Bod (utvendig)	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utleiedel er etablert som egen boenhet, det er tatt kontakt med kommunen som sier at dette er godkjent.
Det er gjort endringer som er søknadspliktige blant annet endret planløsning og åpning av brannskille.
Stue i sokkel er oppdelt til to soverom og tilhører hoveddel.
Bad i 1.etasje er utvidet med arealet fra ett opprinnelig soverom.
Soverom i utleiedel er en stue.
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.02.1973.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppdelingen av boenheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført snekker arbeid, rør arbeid og el. arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje	Garasje	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	23
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	90	1	146	0	1658.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anders Hovdens veg 5 C

Hjemmelshaver
Aune Frode, Aune Ingrid Lyngstad, Melhus Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 300 000	2001	Gave

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garsje er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, vegger er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vippeporter i tre og dør i tre.
Det registreres vanninntrenging i garasjen samt manglende nedløp fra takrenne. utover dette er ikke bygget videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	04.03.2025		Fremvist		Nei
Info til megler	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	
4	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 03.03.2025 Aune, Ingrid Lyngstad

bankID SIGNERT 04.03.2025 Aune, Frode

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

Ingrid Lyngstad Aune

Frode Aune

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2001
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Anders Hovdens Veg 5C
7224 Melhus

5028-90/1/146/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: K. Aune Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av nytt bad. Det gamle ble revet og utvidet med rom ved siden av.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Argon elektro
   Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler i gulv
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Gaula elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske bortsett fra varmekabler
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Løhre vvs, Lundamo
   Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørmontering på bad + vannskap

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

- **Ja**

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

Det er lagt flere lag med membran på golv og vegger med ekstra tetting med membranforsterkning i alle overganger mellom golv og vegg, hjørner, rundt rørutganger og sluk.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ved større nedbørsmengder kommer det vann inn langs veggene i garasjen og som samler seg opp i enden av garasjen. Garasjen ligger noe lavt i terrenget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: K.Aune Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på hus og garasje, ny hette på pipe, ny stige på hus, deccratak, nye takrenner

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

- **Ja**

Noen av vinduene i underetasjen er punktert. Resten er skiftet, bortsett fra stort vindu i ingangsparti i hovedetasjen. Det ser ikke ut til å være punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **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?:** 2018

   Firmanavn: K.Aune Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak og takrenner.
   Deccratak

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Melhus kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny hovedledning inn til huset.

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**

Hadde problemer med luft-vann varmepumpe. Det ble satt inn ny luft-vann-pumpe 2019. Den funker som den skal. En sone i gulv på stue ser ut til å ikke virke helt som den skal. (Har vært i kontakt med Top vvs om dette, ny sirkulasjonspumpe må byttes for at denne sonen skal virke.)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Krøke`s kjøleservice AS, Skatval

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av luft- vann varmepumpe

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: Krøke`s kjøleservice AS, Skatval

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet luft - vann varmepumpe. Satte i tillegg inn en ekstra varmtvannstank som reservetank. (200 liter)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Top vvs

Beskrivelse av arbeidet: Lagt vannbåren varme gulv på stue og kjøkken i forbindelser med totalrenovering av stue/ kjøkken.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Trondheim kulde AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn høytemperatur luft- vann varmepumpe. Den sluttet å virke i 2019. Den ble da erstattet av en lavtemperatur luft-vann varmepumpe, da de ikke klarte å finne ut hva som var feil. Trondheim kulde AS gikk på samme tidspunkt konkurs. Vi fikk noe igjen p¨forsikring i denne saken. Den nye punpen ble satt inn av Krøke`s kjøleservice AS, Skatval. Den nye har fungert utmerket.

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?:** 2012

   Firmanavn: K.Aune Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Peis ble revet og erstattet av en Jøtul ovn.

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?:** 2012

   Firmanavn: O.Løkken AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Gaula elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt av elektrisk på stue og kjøkken

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Argon elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt på bad i sokkel i hovedbolig, både varmekabler, lyssetting og ventilasjonsvifte

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Argon elektro

   Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på bad i hovedetasje

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Gaula elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk på bad i hovedetasje, foruten varmekabler.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Gaula elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektriske på toalettrom i hovedetasje

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

   Firmanavn: Gaula elektro

   Beskrivelse av arbeidet: nytt elektrisk skjultanlegg på det minste soverommet i hovedetasjen

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Gaula elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på hovedsoverom i hovedetasjen

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Faglært, men husker ikke hvem

   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på soverommene i sokkel i hovedhuset

10. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

    Firmanavn: Trondheim kulde AS

    Beskrivelse av arbeidet: Tok ut oljefyrkjel og satte inn luft vann varmepumpe

11. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

    Firmanavn: Gaula elektro

    Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på om det er helt riktig årstall. Monterte lys ved innredning vaskerom

12. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

    Firmanavn: Argon

    Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i sokkel Varmekabler bad i sokkel

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

- **Ja**

Påbygg av stue i sør 1980
Tilbygg av soverom i sokkel 2021

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det eksisterer kopier av tegninger som er godkjent av Melhus bygningsråd

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 den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Sokkelutleie

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vi har en sokkel-leilighet som er knyttet til huset. Vi betaler ekstra kommunale avgifter for dette.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Ved store nedbørsmengder renner det vann inn på gulvet. Bygningen ligger litt for lavt i forhold til terrenget. Det er anbefalt å støype et lag oppå for å rette på dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Husker ikke navnet på entrepenør

   Beskrivelse av arbeidet: Oljetank ble gravd opp og fjernet

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

- **Ja**

Kjøkken hovedetasje:
Sprekk i nederste skuff i kjøleskap
Utløser for tablett oppvaskmaskin fungerer ikke, ikke alle program som virker
Noen av dekkplatene/ fotlister er litt løse

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Mangler waterstop på nytt toalett i hovedetasje. Vi hadde Holdbakk rør AS som hadde ansvaret for rørleggerarbeidet på rommet og ble gjort oppmerksom på at det manglet, men de klarte ikke skaffe til veie waterstop her.

Stabbur: dør og dørstokk bør byttes
Drivhus: Mangler dør + 2 galssruter er ødelagt

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

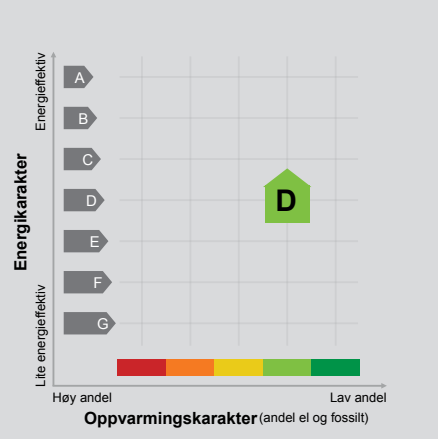
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Hovdens veg 5C
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	146
Bygningsnummer	184567601
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87767
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 34 071 kWh pr. år

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

34 071 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	253
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/fakta-om-energimerking).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

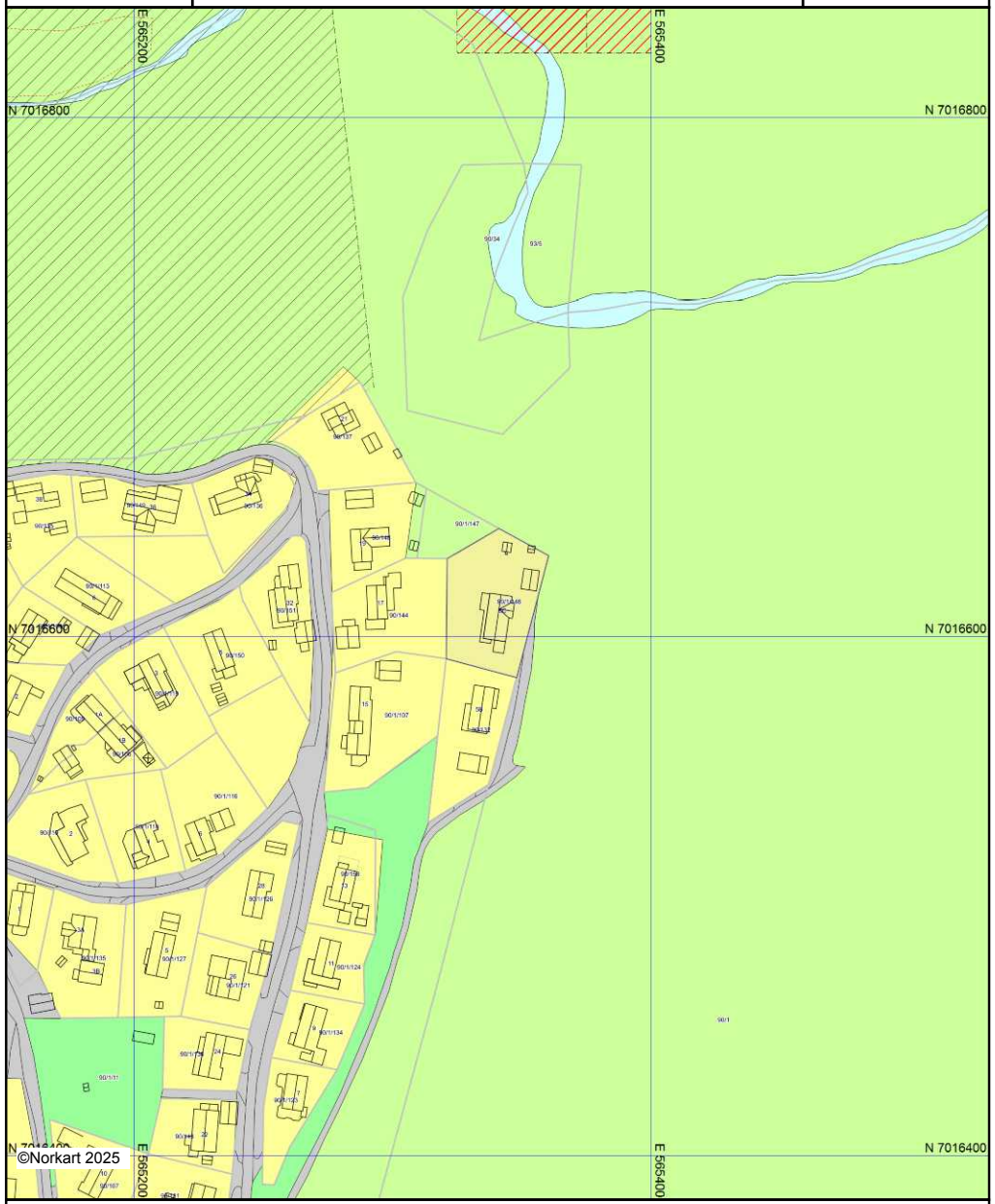
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/1/146
Adresse: Anders Hovdens veg 5C
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - framtidig

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

F.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr 56, Rye, Melhus		90	1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	12.2.73	dato 21.2.73 sak 95/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Lyngstad	AR3, 7084 Melhus	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Lyngstad	AR3, 7084 Melhus	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Peder Eyjen	Hovin i Gauldal	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1 etg.: Ferdig.
Kjeller: Ferdig.
Hybelleilighet i sokkel: Ferdig.
Utvendig: Permanent taktekking og utvendig trapp mangler.

Endringer: Kott ved kjellertrapp ikke utført.
Hybelleiligheten er blitt 27 cm bredere i hele leilighetens lengde med unntak av den del av stuen som ligger under terassen (3,21 m).
Innvendig bærevegg og sokkelfasaden er utført i tre og ikke mur som vist på tegninger, derav den økede bredde i hybelleiligheten.

Forøvrig er bygget oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Dette arbeid må være fullført innen 1.10.74

Melhus, den 6. juni 1974

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

F.

Vår referanse 01/01024-003
Side 2/2

Kommunens ref. Saksbehandler i kommunen
01/01024 INFU
GBB 90/1/146

TILBAKEMELDING OM FERDIGE BYGGEARBEIDER

Gjelder: Tilbygg. Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.
Areal: Bruksareal: 11,7m^2
Byggested: Rye, 7224 Melhus
Tiltakshaver: Arne Lyngstad

Tiltaket meldes ferdig utført, og er oppført i henhold til innsendte melding.

11. 02. 02
Dato

Arne Lyngstad
Underskrift

Arne Lyngstad
Anders Hovdens veg 5 C

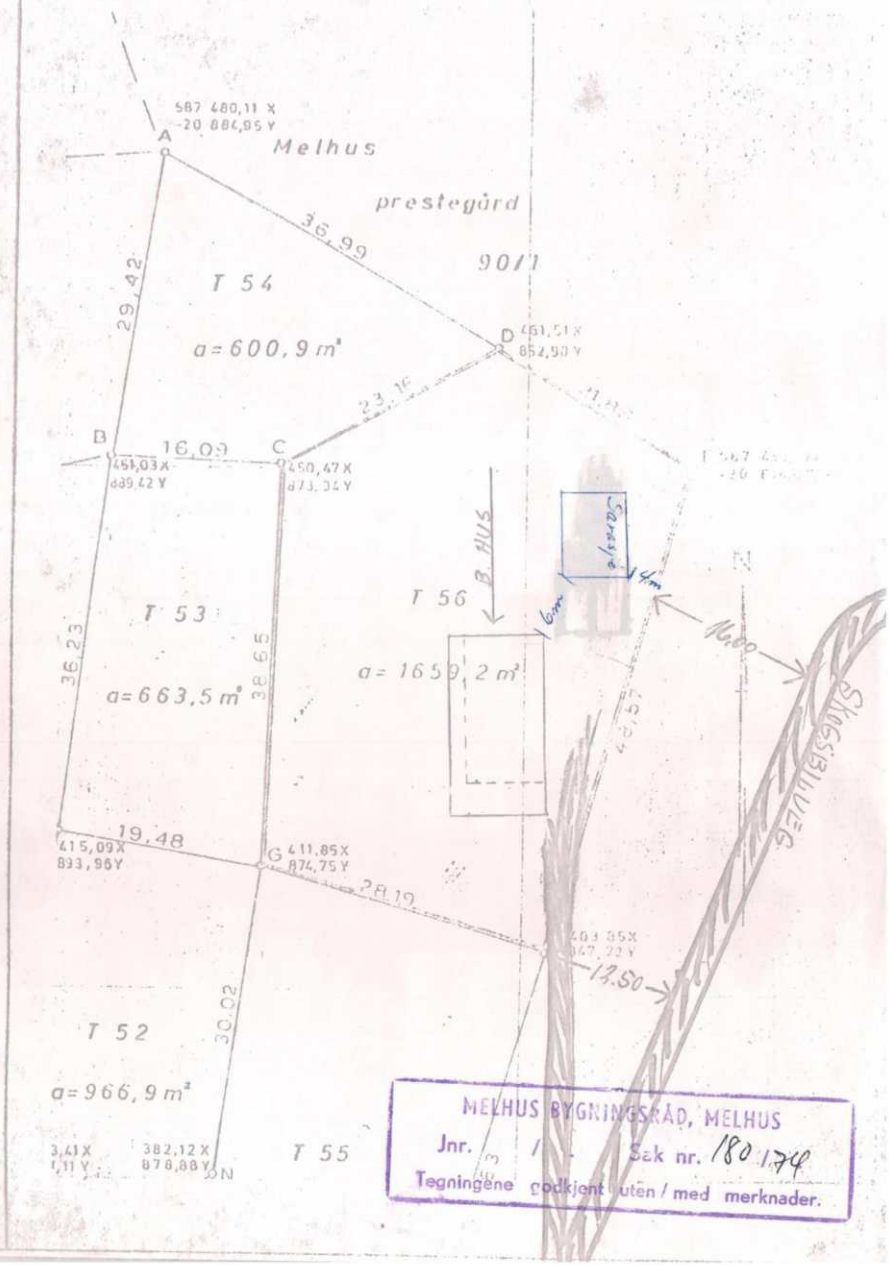
7224 MELHUS

For inntegning eller innliming av kart.

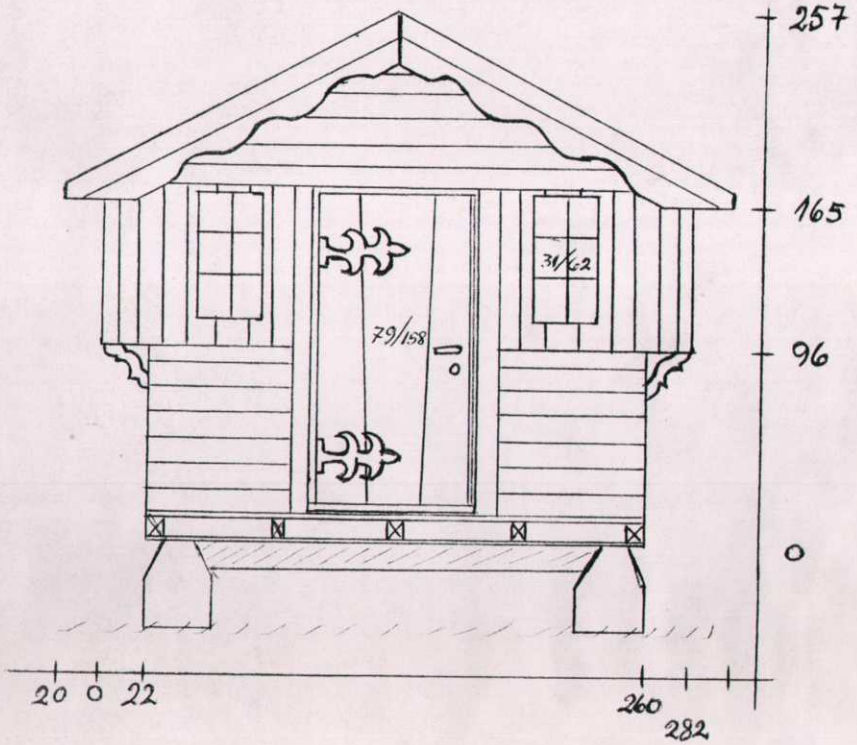
KART

over tomt nr. 56
parsell av
under Melhus Prestegård
Areal: 1659,2 m²

festo nr.
" " 11
gnr. 90, bnr. 1
M o 1 : 500



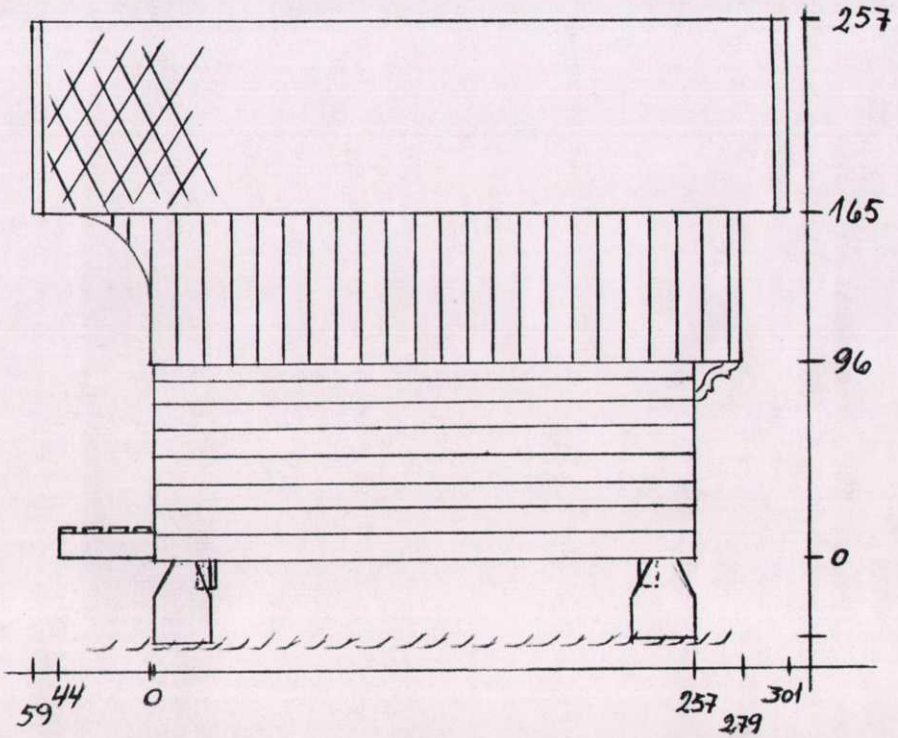
Stabbur/Hekestue
Arne Nyngstad

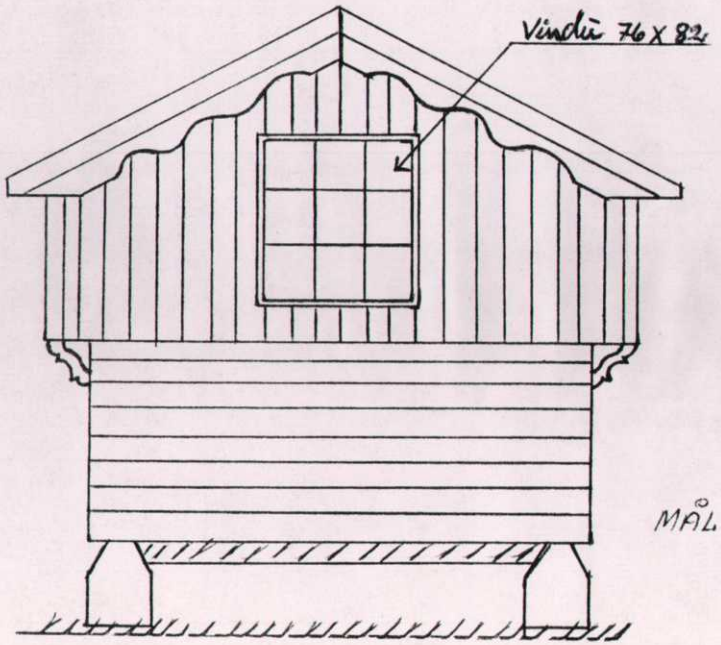


MÅL 1:25

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 266177
Tegningene godkjent uten / med merknader.

Stabbur / Lekestue. Arnehyngstad

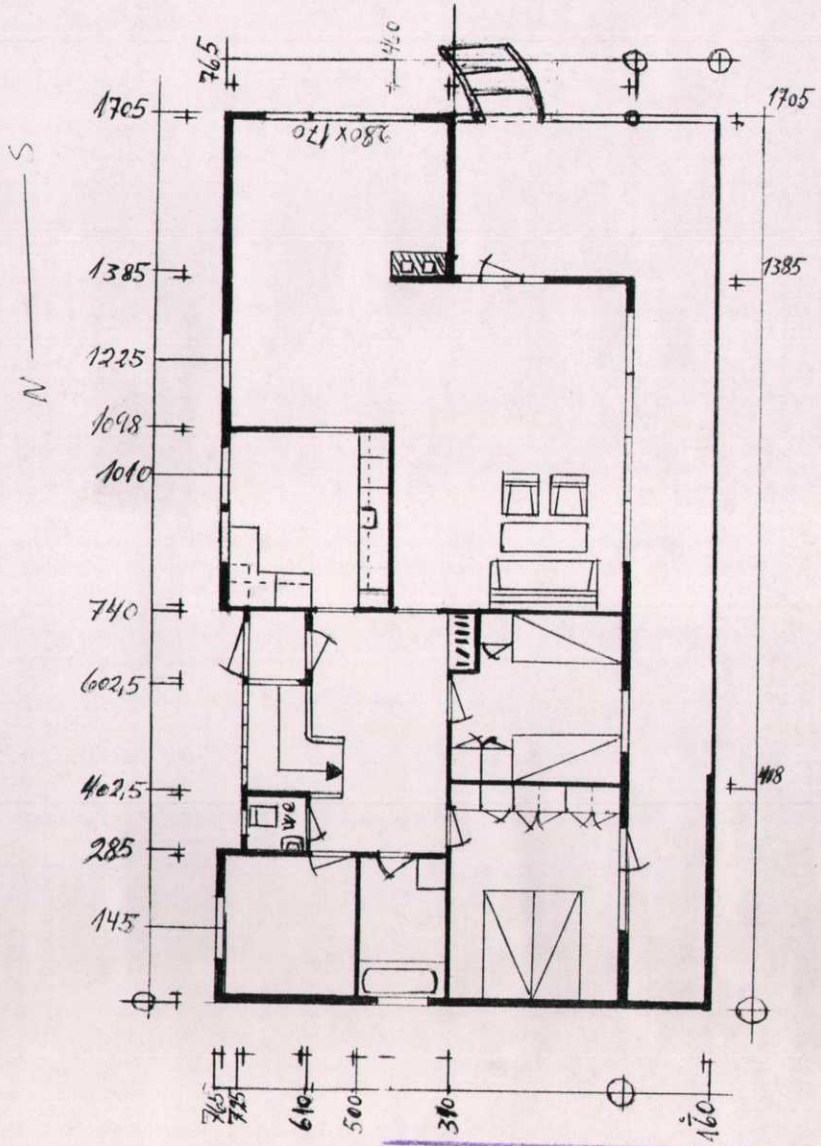




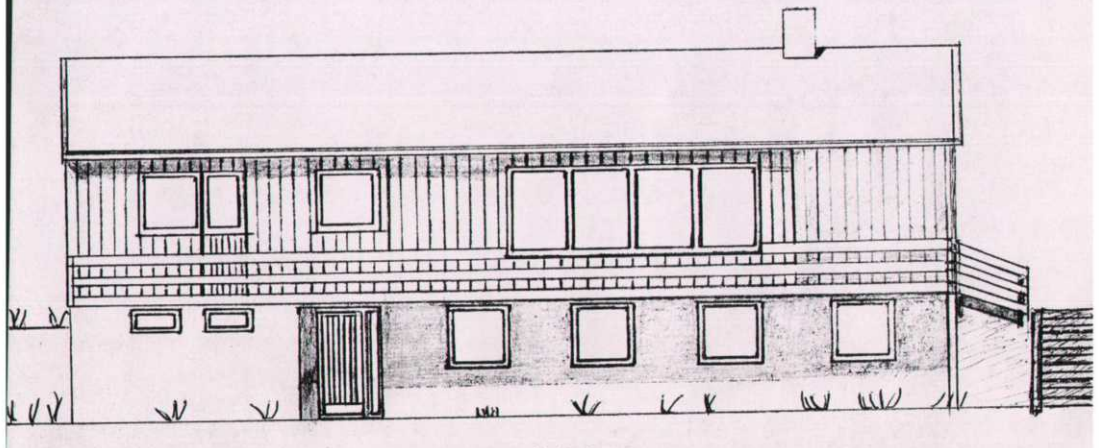
MÅL 1: 100

ARNE LYNGSTAD

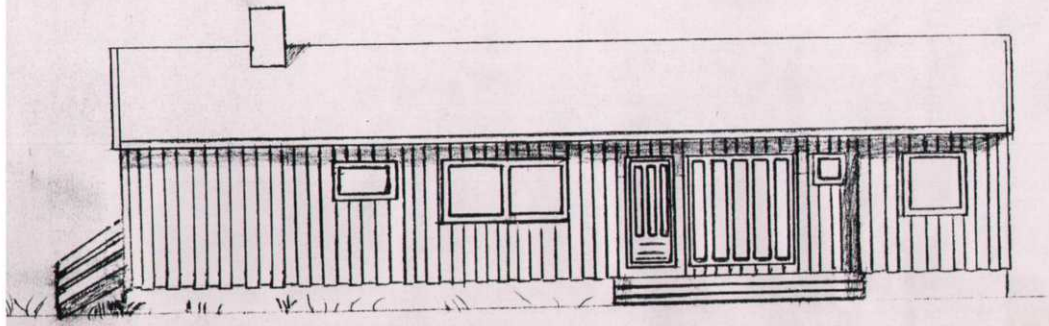
MÅ 1: 100



ARNE LYNGSTAD



MOT VEST.

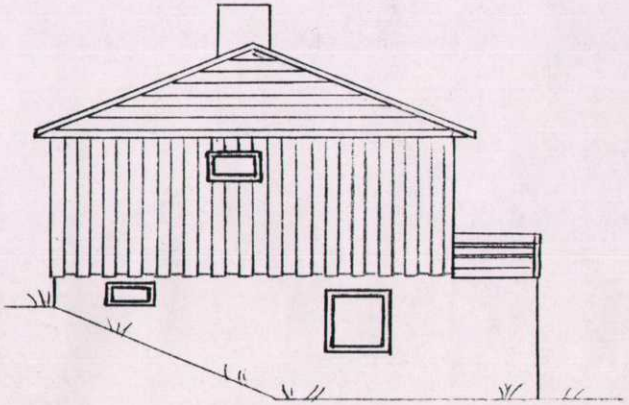


MOT ØST.

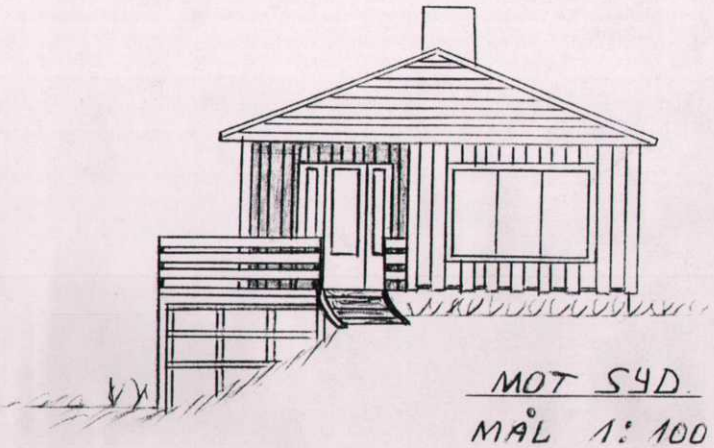
MÅL 1: 100

ARNE LYNGSTAD

MÅL 1: 100



MOT NORD

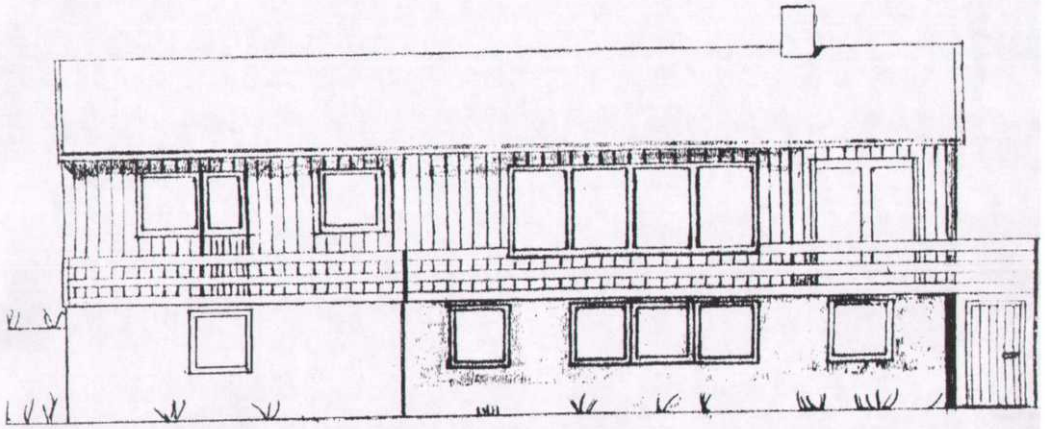


MOT SYD

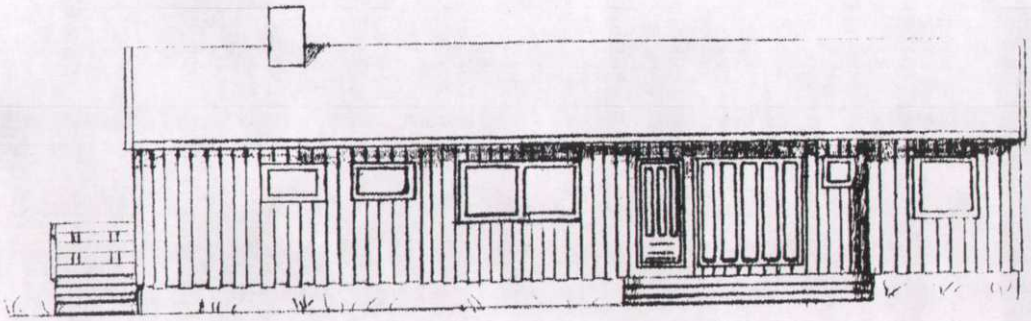
MÅL 1: 100

NÅ

ARNE LYNGSTAD



MOT VEST



MOT ØST.

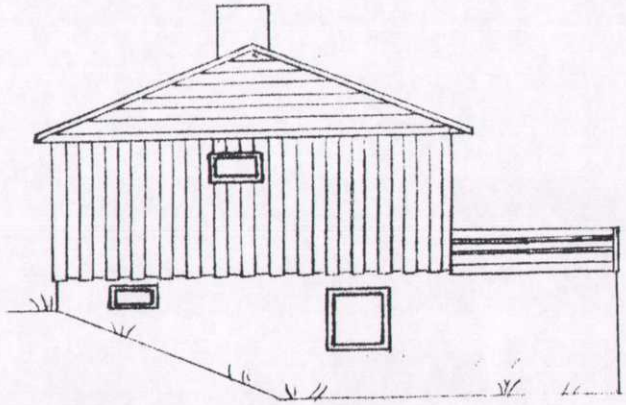
MÅL 1: 100

TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. § 86a OK
Godkjent uten / med merknader

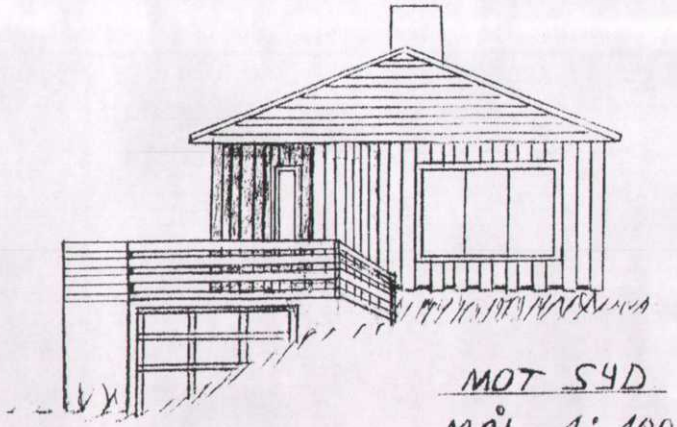
NÅ

ARNE LYNGSTAD

MÅL 1: 100



MOT NORD



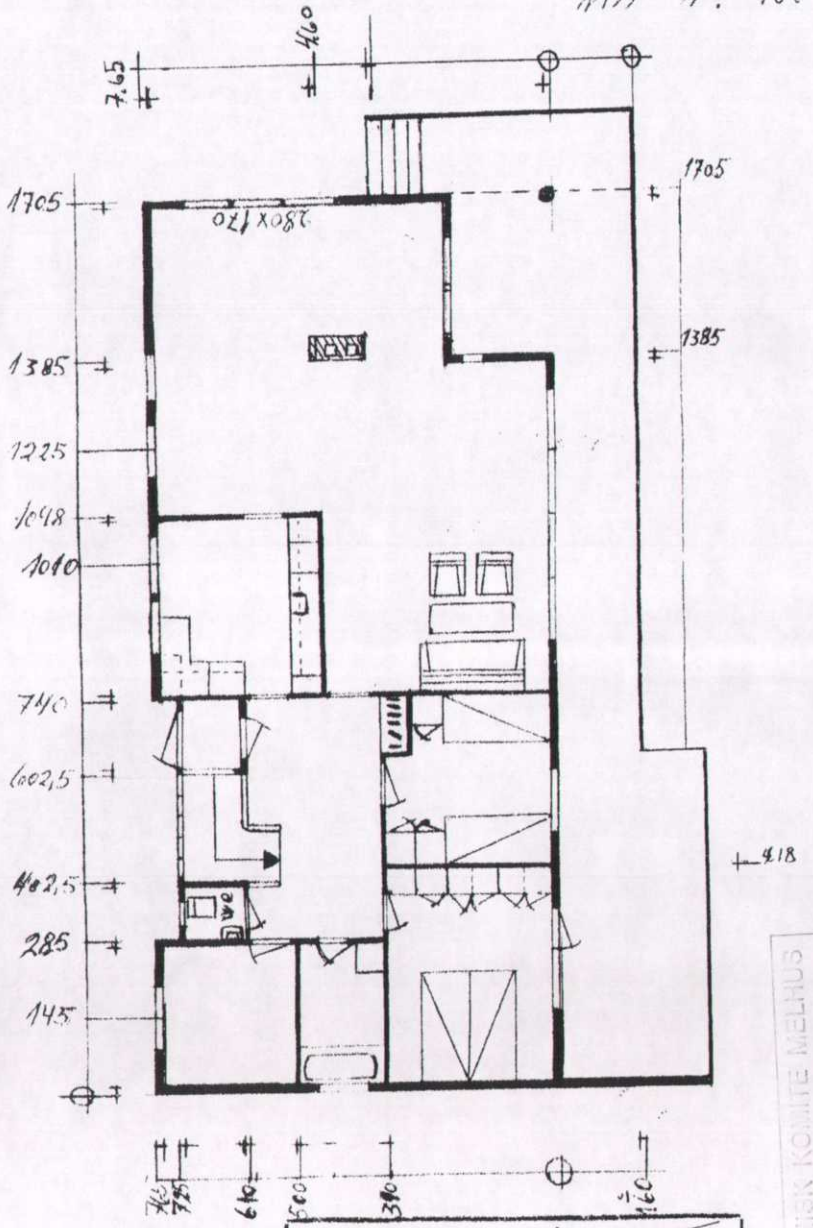
MOT SYD

MÅL 1: 100

TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. § 86a OK
Godkjent uten / med merknader

1. etasje NÅ ARNE LYNGSTAD

MÅ 1 : 100



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS

Jnr. / Sak nr. 266177.

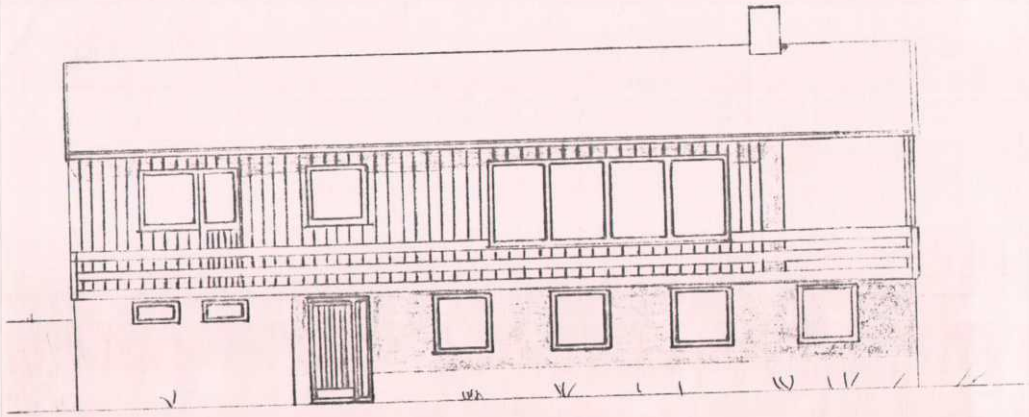
Tegningene godkjent uten / med merknader.

TEKNISK KOMITE MELHUS

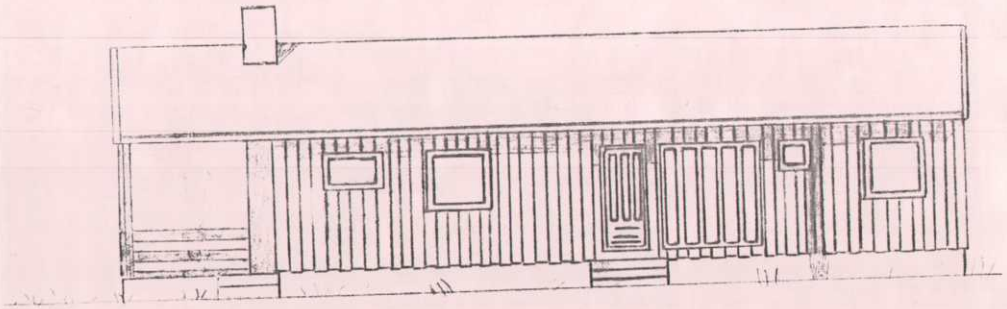
Sak nr. 5869 OK

Godkjent uten / med merknader

ARNE LYNGSTAD



MOT VEST.



MOT ØST.

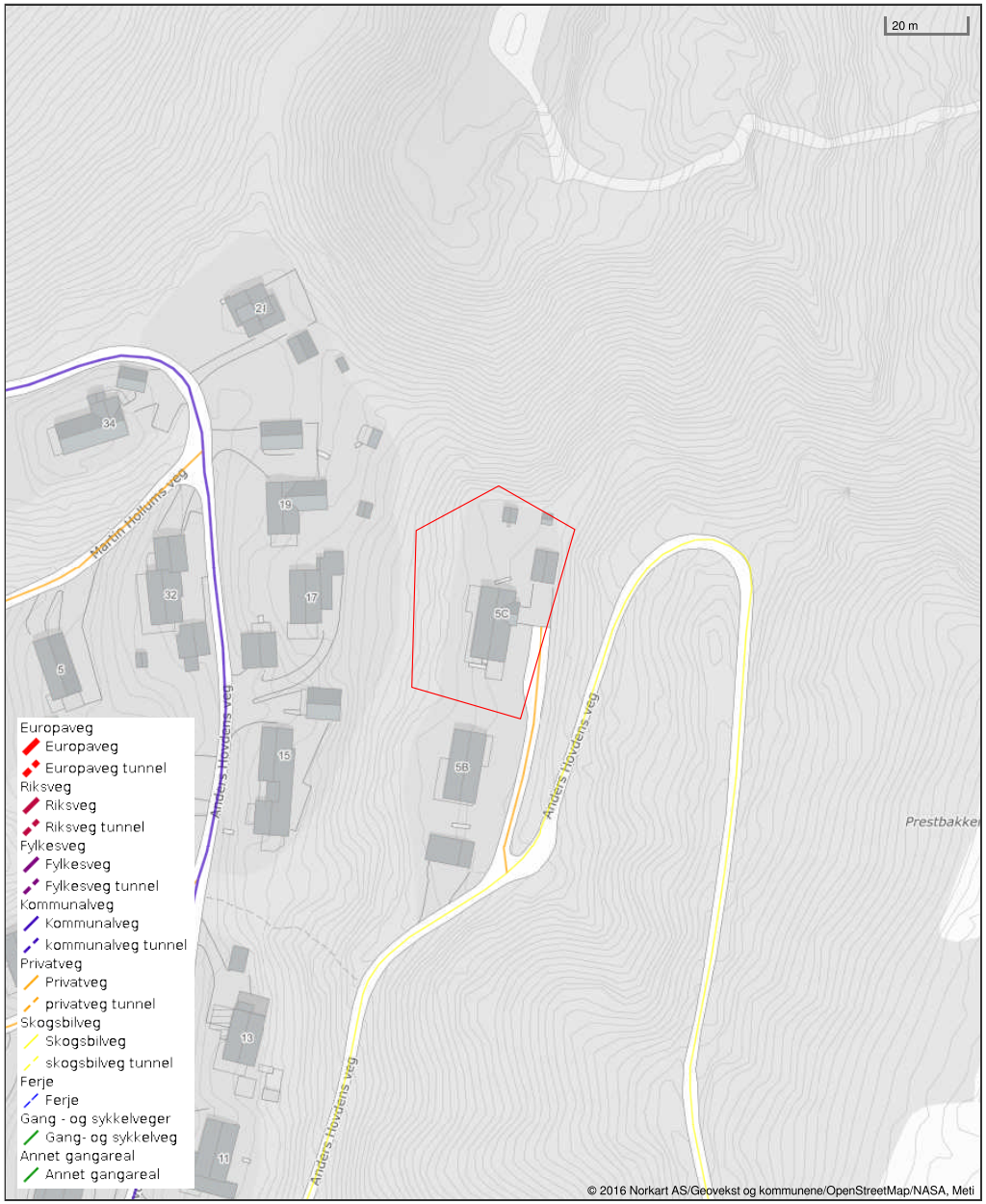
MÅ 1 : 100

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 127/74
Tegningene godkjent uten / med merknader.

13.3.74

Utskriftsdato: 06.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 90/1/146/



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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 41240015
Vår referanse: 3672199/25698285
Bestilling: C3 2025-02-07 (3) 56

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
640	65	20.2.1973	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	1	146	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

640

F E S T E K O N T R A K T.

§ 1.

Melhus kommune i det etterfølgende kalt bortfesteren som ved tillegg datert 23/6-1966 til festekontrakt datert 29/12-1965, dagbf. 27/3-1963, har festet en parsell på ca 40 da. av Melhus prestegård, gnr. 90, bnr. 1 i Melhus på 99 - nitti ni - år regnet fra 1. juli 1966 med rett til å bortfeste parsellen til tomter, hvilken parsell har fått feste nr. 11 under forannevnte eiendom,
fester hermed bort til Arne Lyngstad
født 15 08 26 husmor nr. 56 stor 1650,2 m^2 av parsellen.

§ 2.

Kart- og oppmålingsforretning er avholdt over tomten, som viser tomtens størrelse, beliggenhet og grenser.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 150.00. Festeavgiften betales forskottsvis hvert års 2. januar.
Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan bortfesteren eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst - kreve holdt skjønn til bestemmelse om - og i tilfellet til hvilket beløp - den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endring i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger. Skjønnet avgis med bindende virkning av 3 uvillige menn som oppnemnes av vedkommende oppnemnelsesmyndighet. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder bortfesteren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden skal være 99 - nitti ni - år regnet fra 1. juli 1966

§ 6.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Lån eller bidrag av offentlig institusjon som hviler på bygningene på tomta må være innbetalt eller ordnet innen festetidens utløp. Så lenge slike lån eller bidrag hviler på bygningene skal tomta ikke kunne forlanges ryddet.
Videre skal så lenge slike lån eller bidrag hviler på bygningene festeavgiften ikke forhøyes uten samtykke av vedkommende offentlig institusjon.
I tilfelle festeledighet skal bortfesteren eller den offentlig institusjon som har ytet lån eller bidrag som hviler på bygningene være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelle lån og bidrags løpetid.

§ 8.

Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler festeren i sin helhet uten utgift for bortfesteren.
Vedlikehold av felles adkomstveger til feste nr. 11 under gnr. 90, bnr. 1 i Melhus blir å utføre i samsvar med bestemmelsene i vegloven av 21.3.1963, kap. VII. Private veger.
For tilknytning til hovedkloakk som eies av Melhus kommune og for tilknytning til hovedvassledning som eies av Melhus kommune betaler festeren en avgift pr. år av den størrelse som til enhver tid er fastsatt av Melhus kommune.
Bortfesteren har rett til å foreta det nødvendige på parsellen med hensyn til framtidigt vedlikehold av hovedkloakkledning og hovedvassledning som måtte berøre parsellen. Festeren må finne seg i at festere av naboparseller får komme fram over parsellen med nødvendige kloakk- og vannledninger fra sine parseller og å foreta det nødvendige med hensyn til framtidigt vedlikehold av disse ledninger.

§ 9.

Utgiftene til stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Denne kontrakt trer i kraft den 1. januar 1973.
Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som bortfesteren og festeren hver har ett av.

Som bortfester:

Melhus den 12. februar 1973.

MELHUS FORMANNSKAP

ordfører.

Hermed bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.
2.

Som fester:

Melhus, den 12. februar 1973.

Hermed bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.
2.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 41240015
Vår referanse: 3672203/25698308
Bestilling: C3 2025-02-07 (3) 55

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5454	65	10.12.2002	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	1	146	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

00/00668-094

TINGLYST
10 DES. 2002
GAULDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 5454

Dato 01.10.02

ERKLÆRING

Undertegnede festere av eiendommene 90/1/145 og 146, i Rye boligfelt i Melhus kommune, skal ha hver sin ideelle andel hva angår eier- og driftsansvar av følgende ledninger:

110mm PVC spillvannsledning fra kum 28462 til avgrening for stikkledningene mot 90/1/145, beliggende ved den gamle septikktanken foran bolighuset.
160mm PVC overvannsledning fra kum 28462 til avgrening for stikkledningene mot 90/1/145, beliggende ved den gamle septikktanken foran bolighuset.
50mm PE vannledning fra kum 28519 til avgrening for stikkledningene mot 90/1/145, beliggende ved den gamle septikktanken foran bolighuset.

De tre ledningene er hver ca. 65m lange, og ligger i samme grøft, se vedlagt kart i målestokk 1 :500.

Fester av eiendommen 90/1/146 gis herved tillatelse til å ha liggende sine stikkledninger, 110mm spillvann og 110mm overvann samt 32mm vann over eiendommen 90/1/145 ca. 7m vest for bolighuset på denne eiendommen.

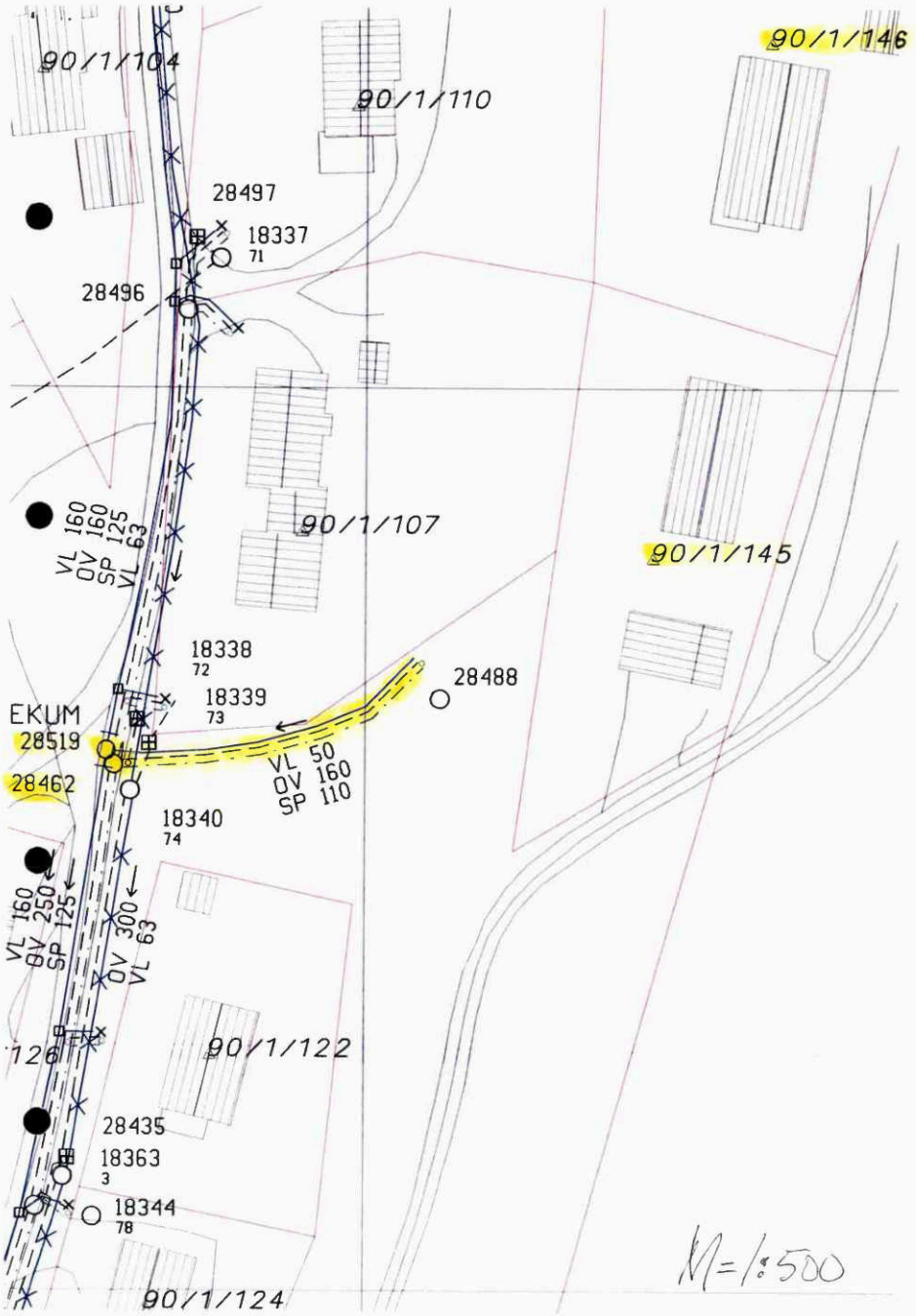
Fester av 90/1/145

Gunn Inger Løvsetts
Øistein Løvsetts

Fester av 90/1/146

Frode Aune
Ingrid Lyngstad Aune

Doknr. 5454 Tinglyst 10.12.2002 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 41240015
Vår referanse: 3672197/25698275
Bestilling: C3 2025-02-07 (3) 54

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
656	65	26.3.1963	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stempelmerke kr. 260 -

DAGBOK NR. 656 1963. 27/3
SAULDAL SORENSKRIVEREMBETE

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Helleus kommune v/ ordføreren

en parsell på ca. 30 mål av

Helleus prestegard — kapellangard, gnr. 99

bnr. 1 i Helleus herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Utgangspunktet er nedsatt bolt på kartet merket 1, 150 m. Øst for forpakterboligen på prestegården. Går derfra i en bue langs oppsatt gjerde til punkt 2, 138 m. Går derfra i nord-østlig rettning 73 m. til punkt 3. Videre 98 m. i nordlig rettning til punkt 4. Derfra i nord-vestlig rettning [illegible] til punkt 5, 40 m. Videre i 23 m. i sydvestlig rettning til punkt 6. Derfra i sydvestlig rettning 73 m. til punkt 7. Derfra i vestlig rettning 200 m. til punkt 8, og videre i sydøstlig rettning til utgangspunktet 178 m.

I alle punkter som er merket fra 1 til 8 på kartet er det nedsatt solide jernbolter.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. januar 1963
2. For festet svares en årlig avgift av kr. 1000,- som betales innen 1. oktober hvert år til den som departementet gir fullmakt til å innkreve avgiften. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

Inn. 13721 Ki 18.OKT 1962
Arkivhenv.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om — og i tilfelle til hvilket beløp — den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

   Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegardens eier 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter særskilt søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i at 1. prioritets panterett for avgiften frafalles.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

   Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, med mindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke prestegårdens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan parsellen forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

[1]) Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- og hypotekforeninger eller hvor 1. prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjørelse skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. Parsellen eller deler derav kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende med departementets samtykke, med mindre ekspropriasjon finner sted. Erstatningen tilfaller prestegardens eier og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler prestegarden. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av prestegardens eier eller av det offentlige.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige senere endringer i kontraktsforholdet, såsom stempel- og tinglysingsgebyrer m. v. Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40,—.

12. Festeren får rett til å bruke den nåværende veg til havnehagen og går sammen med prestegården om å vedlikeholde denne.

13. Festeren får rett til å legge vassledning fra sitt vasbasseng i Lodbekken.

14. Festeren får rett til å legge kloakkledning fra parsellen og over prestegårdens jorde til Gaula elv.
Ledningen legges i samråd med synsmannen og tilsynet.
Prestegården forbeholder seg rett til å tilkoble ledningen kloakkledningen fra presteboligen og pakterboligen.

15. Festeren plikter å sette gjerde omkring parsellen.

16. Festeren får rett til å bortfeste parsellen til tomter.

Melhus prestegård, Støberg, den 29. desember 1962.

Kåre Skjåringsaker
kirkeverge i tilsynet

Gustav Berg
ordfører

G O D K J E N T

Stempelmerker til kr. 250,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. juli hvert år.

Oslo, 21. mars 1963
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Ø. Jahr

Helge Haaland

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 41240015
Vår referanse: 3672207/25698328
Bestilling: C3 2025-02-07 (3) 53

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
640	65	20.2.1973	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	1	146	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

640

F E S T E K O N T R A K T.

§ 1.

Melhus kommune i det etterfølgende kalt bortfesteren som ved tillegg datert 23/6-1966 til festekontrakt datert 29/12-1965, dagbf. 27/3-1963, har festet en parsell på ca 40 da. av Melhus prestegård, gnr. 90, bnr. 1 i Melhus på 99 - nitti ni - år regnet fra 1. juli 1966 med rett til å bortfeste parsellen til tomter, hvilken parsell har fått feste nr. 11 under forannevnte eiendom,
fester hermed bort til Arne Lyngstad
født 15 08 26 husmomt nr. 56 stor 1650,2 m² av parsellen.

§ 2.

Kart- og oppmålingsforretning er avholdt over tomten, som viser tomtens størrelse, beliggenhet og grenser.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 150.00. Festeavgiften betales forskottsvis hvert års 2. januar.
Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan bortfesteren eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst - kreve holdt skjønn til bestemmelse om - og i tilfellet til hvilket beløp - den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endring i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger. Skjønnet avgis med bindende virkning av 3 uvillige menn som oppnemnes av vedkommende oppnemnelsesmyndighet. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder bortfesteren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden skal være 99 - nitti ni - år regnet fra 1. juli 1966

§ 6.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Lån eller bidrag av offentlig institusjon som hviler på bygningene på tomta må være innbetalt eller ordnet innen festetidens utløp. Så lenge slike lån eller bidrag hviler på bygningene skal tomta ikke kunne forlanges ryddet.
Videre skal så lenge slike lån eller bidrag hviler på bygningene festeavgiften ikke forhøyes uten samtykke av vedkommende offentlig institusjon.
I tilfelle festeledighet skal bortfesteren eller den offentlig institusjon som har ytet lån eller bidrag som hviler på bygningene være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelle lån og bidrags løpetid.

§ 8.

Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler festeren i sin helhet uten utgift for bortfesteren.
Vedlikehold av felles adkomstveger til feste nr. 11 under gnr. 90, bnr. 1 i Melhus blir å utføre i samsvar med bestemmelsene i vegloven av 21.3.1963, kap. VII. Private veger.
For tilknytning til hovedkloakk som eies av Melhus kommune og for tilknytning til hovedvassledning som eies av Melhus kommune betaler festeren en avgift pr. år av den størrelse som til enhver tid er fastsatt av Melhus kommune.
Bortfesteren har rett til å foreta det nødvendige på parsellen med hensyn til framtidigt vedlikehold av hovedkloakkledning og hovedvassledning som måtte berøre parsellen. Festeren må finne seg i at festere av naboparseller får komme fram over parsellen med nødvendige kloakk- og vannledninger fra sine parseller og å foreta det nødvendige med hensyn til framtidigt vedlikehold av disse ledninger.

§ 9.

Utgiftene til stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Denne kontrakt trer i kraft den 1. januar 1973.
Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som bortfesteren og festeren hver har ett av.

Som bortfester:

Melhus den 12. februar 1973.

MELHUS FORMANNSKAP

ordfører.

Hermed bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.
2.

Som fester:

Melhus, den 12. februar 1973.

Hermed bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.
2.

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.

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41240015 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Anders Hovdens veg 5 C, 7224 Melhus.
Gnr. 90, Bnr. 1, Fnr. 146, 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: 41240015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2025

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no