

Velkommen til

Litjsandvegen 18, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Litjsandvegen 18
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1963
BRA/BRA-i	207 / 179 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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
Litjsandvegen 18, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 90, Bnr. 127, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 105 740,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 606,- pr. år 2023
Fordelt på følgende:

Avløp	10.026 kr
Eiendomsskatt	1.435 kr
Vann	5.144 kr

Prognose for 2024 er kr 17.300,-. Oppgitte avgifter kan være avhengig av forbruk.

Gebyr renovasjon kr 5.125,- per år 2023. Betales til ReMidt. Det er fire terminer i året.
I tillegg betales et gebyr på kr 684,- hvert år til Gaula brann og redning.

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 25 m²
GUA: 213.00 m²
ALH: 6.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 343 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og busker.

Byggeår
1963. Påbygget i 1995 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
Kjeller: Vaskerom.
1. etasje: Gang, stue/ spisestue, kjøkken, soverom, bad.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, toalett.

Sekundærrom:
Kjeller: 4 boder, bod (tidligere innredet peisestue).

Standard
Kjeller
Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Bod 1: Flis på gulv og malte plater på vegger. Panel i himling. Bereder.

Bod 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod (tidligere innredet peisestue): Ubehandlet gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Uinnredet kjellerbod.

Bod 4: Uinnredet kjellerbod.

1. etasje
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap.

Stue/ spisestue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken: Laminat på gulv og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.

Soverom: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og dusjhjørne.

2. etasje
Gang: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte plater i himling.

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

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

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

Bad: Epoxy på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servant og badekar.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Beliggenhet
Boligen ligger på 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 populære Soknedal bakeri.

Fra Melhus er det svært gode kollektive forbindelser. Rute 38 eller 340 fra ATB har flere avganger pr. time. 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
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein, tilbygg har lecastein. Fasader er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass. Dette iht takstmann.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1963 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Melhus kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger tegninger fra tilbygg, men ingen tegninger fra byggeår.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

Energimerking
F - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei, som i følge selger er en del av Teiavegen veilag. Kostnad her er ca 1.500,- per år.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 784 933,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 982 746,-.

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
Marianne Sandvei

Heftelser og servitutter
Festenummer gitt bruksnummer
Dagboknr.: 424163
Dato: 03.06.2011
Festenummer gitt bruksnummer

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 481
Dato: 02.03.1962
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3628
Dato: 21.12.1968
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3141
Dato: 16.06.1986
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 122033
Dato: 12.02.2014
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger kun tegninger av tilbygg, og ingen tegninger fra byggeår. Eventuelle ulovligheter er derfor ikke vurdert.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Eiendommen har en spesiell historikk. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 16 500,- (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 04-10-2024 av Espen Sivertsen i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Vinduer - 2
- Utvendig - Utvendige trapper
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell
- Tomteforhold - Drenering

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Spesialrom - 2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Terrengforhold

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Platting/ terrasse i front av boligen er ikke beskrevet i byggesaken. Det foreligger ikke tegninger av kjeller i tilbygg,
utover dette foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg i byggesaken og ikke noen byggetegninger fra opprinnelig byggeår. Med bakgrunn i dette er samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen til opprinnelig boligdel ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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:
1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Flislegging av rom som benyttes som vaskerom og bytte av sluk ble gjort av tidligere samboer. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 2): Bytte av takstein av ble gjort av forrige eier, usikker på årstall, ca. 25 år siden. Ny terrasse ved hovedinngang, tidligere eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1990.
Ja (2 av 2): Ildsted i 1.etg ble pusset opp. Før oppussing var det teglsteinsmur, som ble fornyet til å gå i ett med gipsveggene. Murer ble innleid til å utføre jobben. Det ble deretter sparklet og malt over av malerfirma. Allerede før ny ovn ble montert var det kommet flere synlige overfladiske sprekker i veggen, og det er ikke kommet flere sprekker i veggen i ettertid. Ny ovn ble satt inn høsten 2022, det ble da laget nytt hull i pipen, dette ble utført av av de som leverte ovnen. Tilsyn av feiervesenet tidlig i 2024, ingen anmerkninger på ildsted. Faglært arbeid utført av Vet ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Nytt elektrisk anlegg i 3 soverom i 2.etg, kjøkken, spisestue, stue, yttergang i 1.etg, og deler av kjeller, dette ble gjort i forbindelse med oppussing pga. med støydempingstiltak pga. ny E6, Nye Veier. Etter brann i kjeller som skadet/ødela deler av det elektriske anlegget i januar i 2022 ble det fornyet igjen. Utført av samme firma. Faglært arbeid utført av Kvål El-installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 2): Kommunen har lagt nytt vann og kloakk ca. 2014-2015. Faglært arbeid utført av Vet ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.
Ja (2 av 2): Hovedkran i kjeller er byttet av rørlegger. Ny utekran ble montert samtidig. Rørlegger har fagbrev, men dette ble utført som en vennetjeneste. Faglært arbeid utført av .. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Forrige eier bygde på huset, usikker på årstall. Gjelder den delen av huset hvor det i dag er kjøkken, 1 soverom og bad i 1.etg. Kjeller ble også bygget på, med egen inngang utenfra. Faglært arbeid utført av Øyløkken. Arbeidet ble ferdigstilt i 1990.

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja (1 av 3): Det ble sommeren 2021 satt opp en stor hundegård på tomten, av tidligere samboer. Arbeid utført av ufaglært håndverker.

Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 3): I forbindelse med støydempingstiltak knyttet til ny E6, Nye Veier, ble det gjort en rekke endringer. Tetting og innglassing av terrasse utenfor kjøkken. Oppussing av kjøkken, spisestue, stue i 1.etg + 3 soverom i 2.etg. I soverommene i 2.etg ble det etterisolert i tak. Det ble lagt gips på vegger og tak i alle disse rommene. Sparket og malt av malerfirma (vet ikke firmanavn). Det ble satt inn nye lydisolerende vindu i hele huset, bortsett fra i kjeller og bad i 1.etg. Fjerning av trapp og lukking av trappe-hull fra stue til kjellerstue ble gjort. I tillegg ble yttergangen endret, før var det et lite vindfang-dette ble revet, det ble lagt gips i vegger og tak, sparklet og malt av malerfirma. Faglært arbeid utført av Trio-bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.
Ja (3 av 3): Nytt gulv i kjøkken, spisestue, stue, yttergang i 1.etg, og 3 soverom i 2.etg ble lagt av tidligere samboer (2021). Garderobeskap i yttergang ble montert av tidligere samboer (2022). Nytt kjøkken ble montert av tidligere samboer (2021). Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?
Ja: Tegn til sopp/mugg i taket og i vinduet på badet i 1.etg. Bad i 2.etg blir minimalt benyttet av nåværende eier, badekar er ikke blitt brukt siden 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?
Ja: Overfladiske sprekker i vegg rundt ildsted i 1.etg.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja: Tegn til sopp/mugg i taket og i vindu på badet i 1.etg. Før varmeovn ble satt opp i kjeller (rom som benyttes som vaskerom+2 boder) luktet det kjeller.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?
Ja: Ved sørenden av huset er det observert maur som tar seg inn via ventil i grunnmur og inn i 2 boder i kjeller. Maur har tatt med sand inn. Det har blitt betraktelig mindre av dette etter at man på våren har benyttet maur-middel.

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?
Ja: Varmepumpe er gammel, lager en del lyd og klarer ikke å holde temperaturen oppe alene på kalde vinterdager, nærmer seg nok tid for å byttes ut.

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
Ja: Områderegulering Søberg vest, blant annet: "...forlengelse av kjøreveg med gang- og sykkelveg fra Prestmovegen til Teiavegen."

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja: Nåværende eier har akseptert driftsadkomst til jordbruksareal via Litjsandvegen. I januar 2022 brant det i kjeller. Det var en avfukter som selvantente i rommet som benyttes som vaskerom, vegg og tak i nærheten av der avfukteren sto fikk brannskade. Huset var ubeboelig i 3 måneder grunnet røyk og sotskader. Rommet ble pusset opp og hele huset ble grundig rengjort av faglærte (forsikringssak). Noe tegn til sot kan synes i trapp mellom første og andre etasje og i gulvet i hjørnet på stuen som ligger vegg-i-vegg med yttergang. 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
- Energiattest
- Tilstandsrapport datert 04.10.2024
- Egenerklæring datert 29.09.2024
- Tinglyst erklæring 16.06.1986, 02.03.1962
- Byggetegninger
- Kommuneplankart
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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



Her presenteres en innholdsrik enebolig fra 1963 med flott hage og romslig garasje.



Boligen ligger fint til, kun få minutter unna Melhus sentrum.



Boligen er på 179m² fordelt på 3 etasjer.



Stue er av god størrelse på 40,5m².



Her får du både vedovn og varmepumpe som oppvarmingskilder.



Det er gjennomgående laminat på gulv og downlights i tak.



Vedovnen ble byttet ut i 2022.



Planløsningen gir rom for flere gode møbleringsmuligheter.



God plass til spisestue.





Innbydende kjøkken med mye skap -og benkeplass.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2021.



Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig terrasse med ettermiddags- og kveldssol.



Terrassen er på 12m² og er delvis innslasset.



Her har du utsikt mot landlige omgivelser.



Hvitevarene er integrerte.



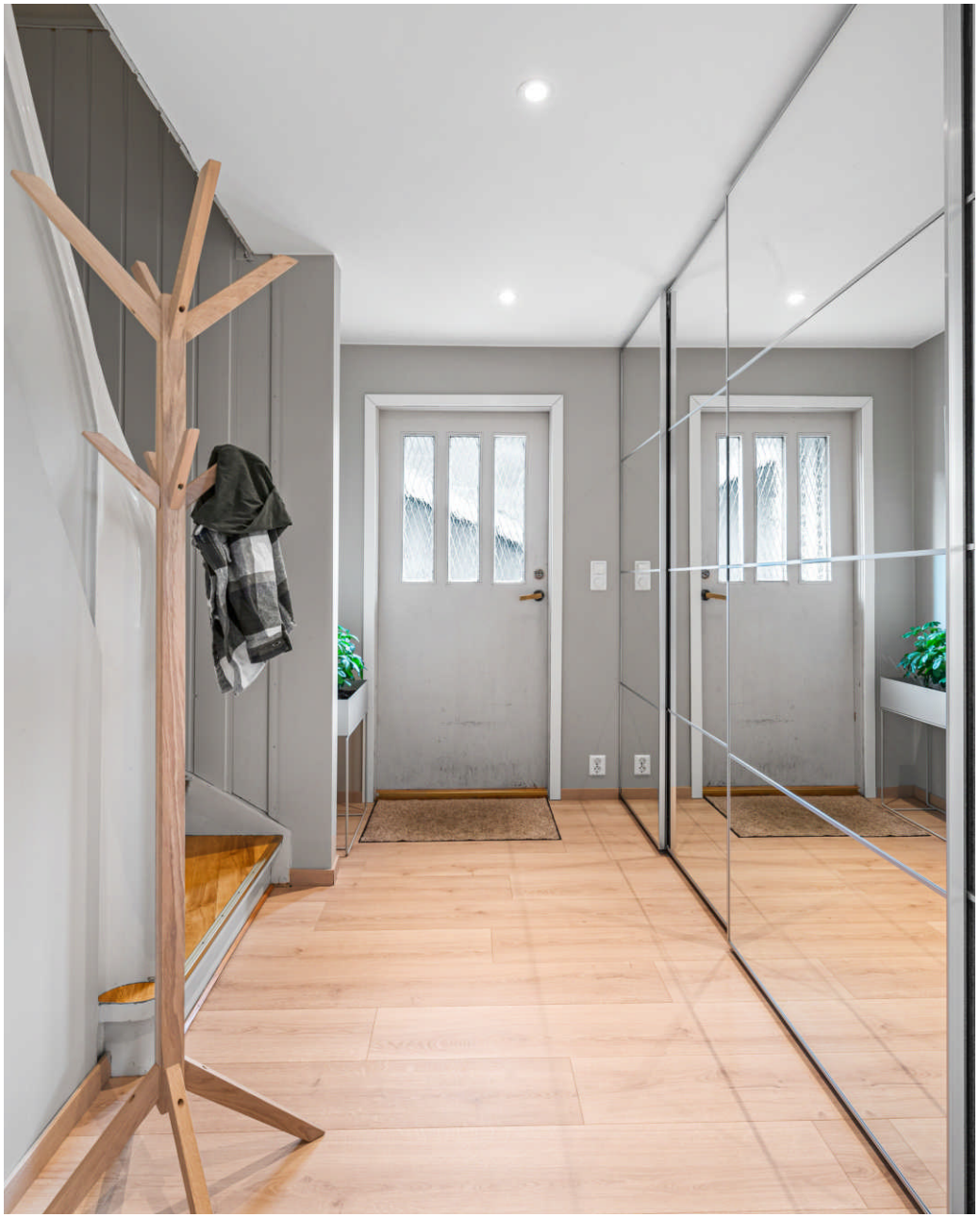
Bad på 5m² med gulvvarme.



Utstyrt med servant, wc og dusjhjørne.



Boligen har totalt 4 soverom hvor alle er av god størrelse.





Gang med stor skyvedørsgarderobe.



Hovedsoverommet er på 13m².



Soverom.



Soverom.



Wc.



Eldre bad med oppussingsbehov.



Frittstående garasje på 20m².



Eiendommens utearealer fremstår pent opparbeidet.



Utsyn i retning sør. Her vil man ha gode solforhold.



Boligen ble påbygget i 1995.



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



Fra boligen er det også kort vei til flotte turområder.

LITJSANDVEGEN 18

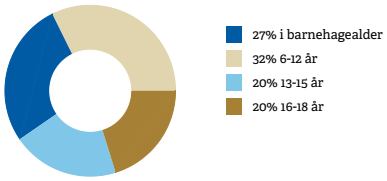
OFFENTLIG TRANSPORT

Storsand Linje 87, 340, 440, 5004	**5 min** 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	**5 min** 2.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**23 min** 24.5 km
Trondheim Værnes	**41 min**

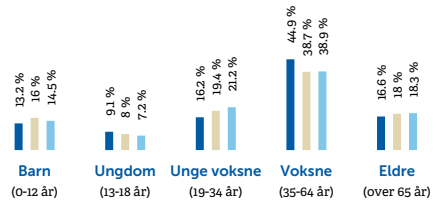
SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	**5 min** 3.3 km
Rosmælen skole og barnehage (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	**7 min** 4.4 km
Gimse skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	**8 min** 5.5 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	**7 min** 4.3 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 24 klasser	**7 min** 5.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	**6 min** 3.7 km
Øya videregående skole 160 elever	**7 min** 4.4 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) 85 barn	**9 min** 0.7 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ... 49 barn	**6 min** 3.9 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 3.6 km

DAGLIGVARE

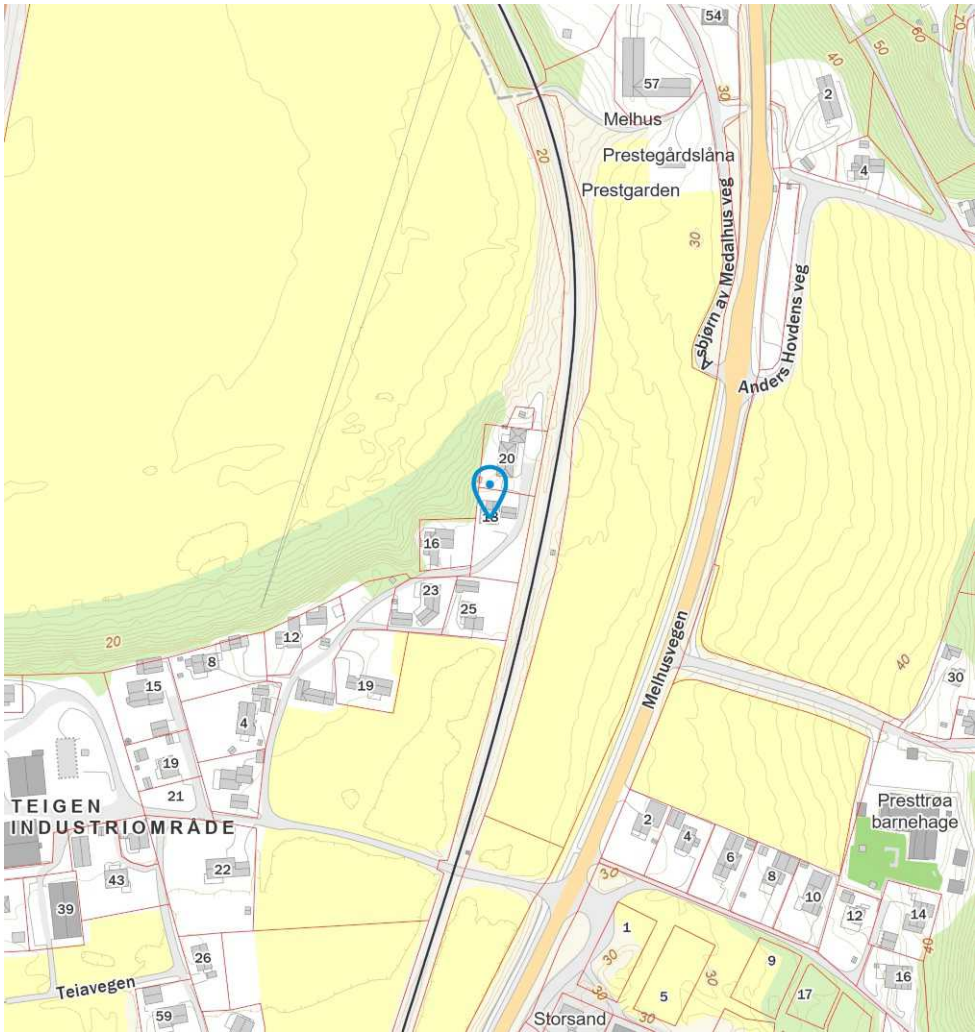
Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	**5 min** 2.6 km
Coop Extra Melhus	**5 min**

SPORT

Melhushallen Aktivitetshall	**5 min** 3.5 km
Høyeggen skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 3.4 km
Impuls Treningssenter Melhus	**3 min**
3T-Melhus	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

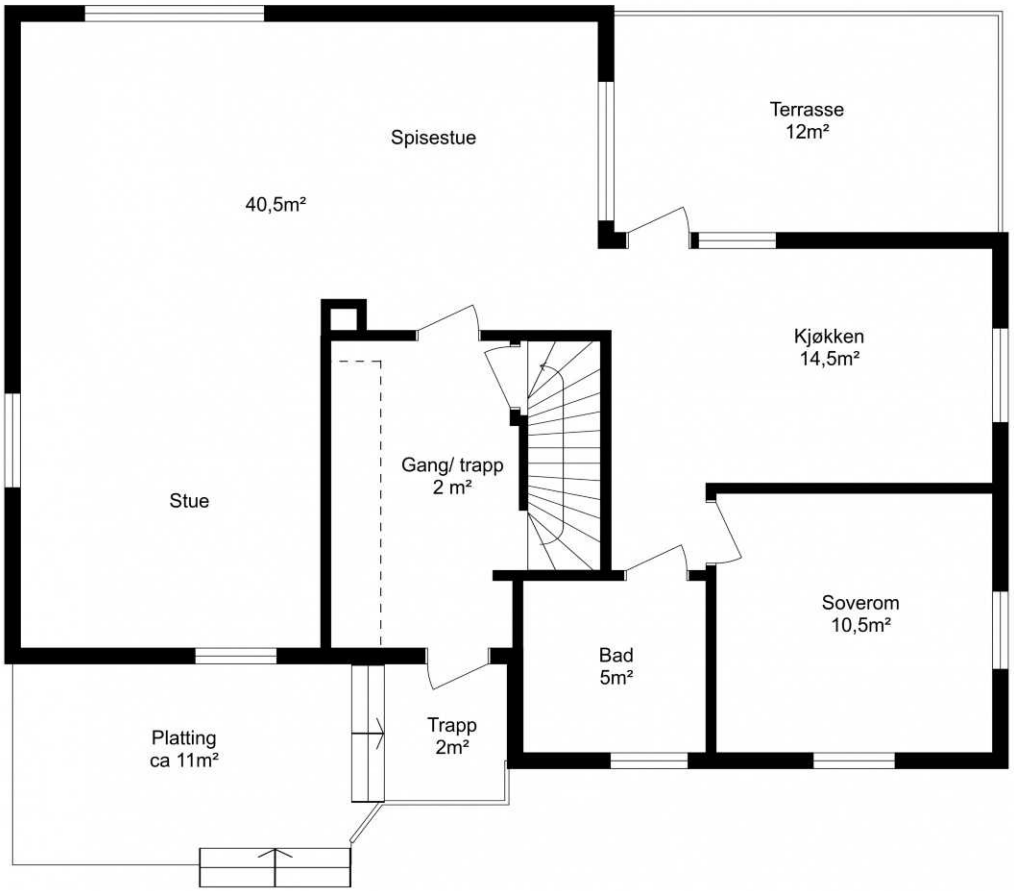




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Litjsandvegen 18

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Litjsandvegen 18

2. Etasje



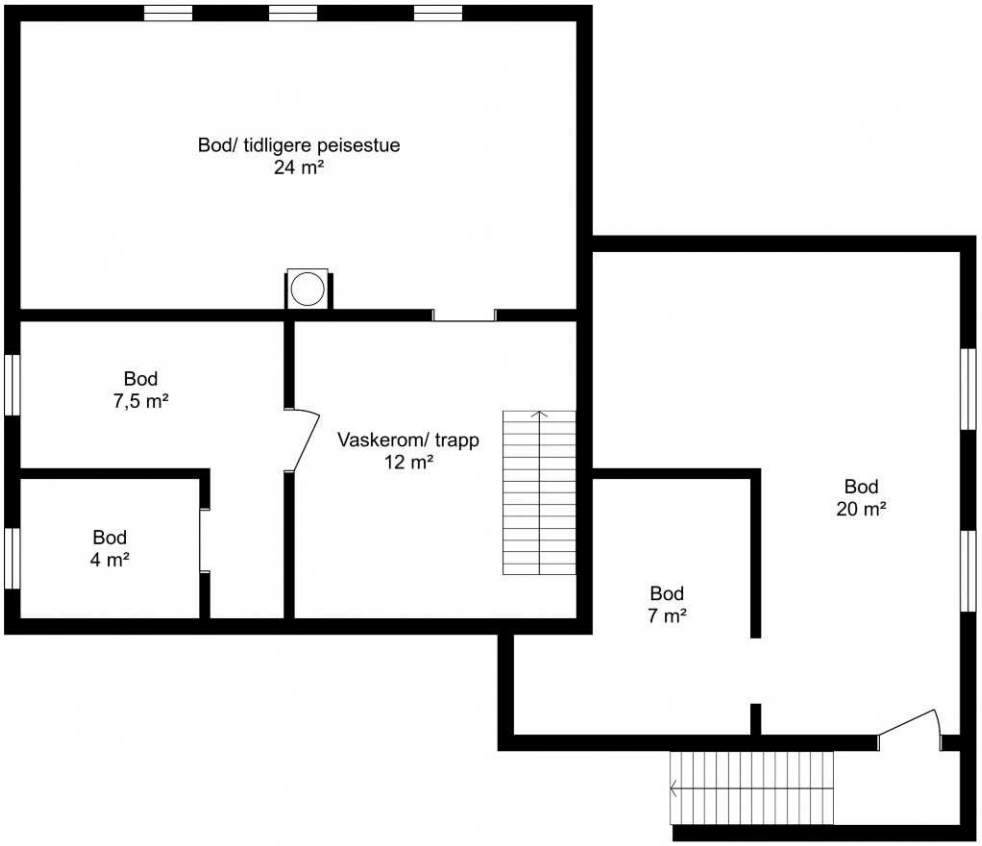
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Litjsandvegen 18

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 90, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 179 m²

Befaringsdato: 30.09.2024 **Rapportdato:** 04.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14242-1030 **Referansenummer:** NJ1912

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato.

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

Espen Sivertsen

Espen Sivertsen

espen.sivertsen@tft.no
992 44 251

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er oppført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør er av eldre dato og av tre.
Terrasser
Utvendig kjellertrapp er av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod (opprinnelig peisestue).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 68.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er av eldre dato. Badet har epoxy på gulv og baderomsplater på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert et sted mellom 2000- 2005.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det registreres fuktmerker i grunnmur mot bad ved kjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør består av plast samt støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap er etablert i gang og består av automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering mot tilbygg er fra 1995 og drenering mot opprinnelig bolig er fra byggeåret.
Grunnmur til tilbygg har lettklinker (lecastein eller lign) og grunnmur til opprinnelig boligdel er av betongstein.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

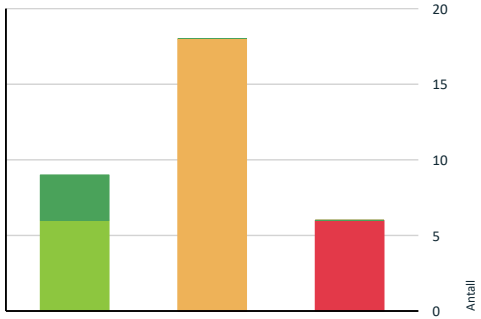
Enebolig

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

Platting/ terrasse i front av boligen er ikke beskrevet i byggesaken. Det foreligger ikke tegninger av kjeller i tilbygg, utover dette foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg i byggesaken og ikke noen byggetegninger fra opprinnelig byggeår. Med bakgrunn i dette er samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen til opprinnelig boligdel ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

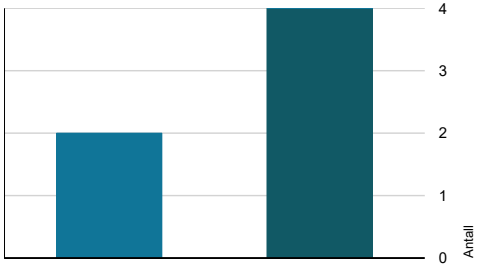
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret ble oppgitt i tidligere prospekt og er usikkert.

Anvendelse

Standard
Byggemåte:
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong på eldre del og lecastein på tilbygd del. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022		Selger opplyser at det ble etablert nytt ilsted på stue.
1995		Tidligere tilstandsrapport opplyser at taktekkingen ble oppgradert på hele boligen i forbindelse med tilbygget i 1995.
1995	Tilbygg	Tidligere tilstandsrapport opplyser at boligen ble tilbygget i 1995.
		Selger opplyser at elektriske anlegg til deler av kjeller, kjøkken, spisestue, stue, yttergang og 3 soverom i 2.etasje ble oppgradert etter tidligere branntilløp i kjeller i 2021-2022.
		Tidligere prospekt opplyser at bad i 1.etasje ble oppgradert et sted mellom 2000- 2005
2021		Selger opplyser at alle vinduer utenom kjellervindu og baderomsvindu ble skiftet i 2021. Kjellervinduer er fra byggeåret.
		Selgers opplysninger i egenerklæring: Ildsted i 1.etg ble pusset opp. Før oppussing var det teglsteinsmur, som ble fornyet til å gå i ett med gipsveggene. Murer ble innleid til å utføre jobben. Det ble deretter sparklet og malt over av malerfirma. Allerede før ny ovn ble montert var det kommet flere synlige overfladiske sprekker i veggen, og det er ikke kommet flere sprekker i veggen i ettertid. Ny ovn ble satt inn høsten 2022, det ble da laget nytt hull i pipen, dette ble utført av av de som leverte ovnen. Tilsyn av feiervesenet tidlig i 2024, ingen anmerkninger på ildsted. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
		Tidligere prospekt opplyser at at vanninntaket til boligen ble skiftet i 2020. I tillegg ble avløp og kloakk skiftet ut inn til boligen i 2017.
		Tidligere prospekt opplyser at frittstående garasje/ bod opplyses å være fra først på 1990- tallet.
		Selgers opplysninger i egenerklæring: I forbindelse med støydempingstiltak knyttet til ny E6, Nye Veier, ble det gjort en rekke endringer. Tetting og innglassing av terrasse utenfor kjøkken. Oppussing av kjøkken, spisestue, stue i 1.etg+ 3 soverom i 2.etg. I soverommene i 2.etg ble det etterisolert i tak. Det ble lagt gips på vegger og tak i alle disse rommene. Sparket og malt av malerfirma (vet ikke firmanavn). Det ble satt inn nye lydisolerende vindu i hele huset, bortsett fra i kjeller og bad i 1.etg. Fjerning av trapp og lukking av trappe-hull fra stue til kjellerstue ble gjort. I tillegg ble yttergangen endret, før var det et lite vindfang-dette ble revet, det ble lagt gips i vegger og tak, sparklet og malt av malerfirma. Faglært arbeid utført av Trio-bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021 og det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
2021		Selger opplyser at kjøkken er fra 2021.
		Nytt elektrisk anlegg i 3 soverom i 2.etg, kjøkken, spisestue, stue, yttergang i 1.etg, og deler av kjeller, dette ble gjort i forbindelse med oppussing pga. med støydempingstiltak pga. ny E6, Nye Veier. Etter brann i kjeller som skadet/ødela deler av det elektriske anlegget i januar i 2022 ble det fornyet igjen.
		Selger opplyser at nye utvendig vann og kloakkrør ble lagt i ca 2014-2015.
2022		

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995

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

Taktekking ble kun kontrollert mot front på grunn av manglende adkomst på bakside.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
På loft registreres det fuktmerker i undertak. Påviste forhold kan blant annet skyldes tidvis inndriv samt kondensering. Pipesalg er rustet og fremstår av eldre dato. Med bakgrunn i dette vil tettheten være usikker i tiden som kommer.

Videre registreres det stedvis mose på taktekking som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes deretter.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er oppført i metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres rust i takrenner og manglende avrenning fra nedløp. Videre registreres fuktmerker på loft som kan skyldes utettheter i utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

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

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Kledning til tilbygg er luftet og mangler musesperre.

Øvrige deler av kledninger ikke luftet. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er hull i fasade etter tidligere varmepumpe og dette området har vært åpent over lengere tid.

For å kartlegge tilstand i veggkonstruksjon må det foretas ytterligere undersøkelser med åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utskiftninger er påregnelig.

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport



Hull i vegg



Manglende musesperre





Manglende lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loft opprinnelig bolig:
Det er ikke etablert noen luftespalter ved opprinnelig boligdel og med bakgrunn i byggeåret har loft samt konstruksjon begrenset ventilering.

Takside mot bakside ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst og at takside ikke er synlig fra bakkenivå.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og lufting ført over tak. Årsak kan blant annet skyldes kondensering og tidvis inndriv

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Med bakgrunn i dette vil kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom være påregnelig.

Videre registreres det avføring etter mus på store deler av loft.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater, for å kartlegge tilstand i bakenforliggende konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.

Loft til tilbygg ble ikke tilstrekkelig kontrollert på grunn av manglende gulv og ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere underøskelser av utvendig beslag/ taktekking anbefales. Videre anbefales ytterligere underøskelser av tilstand bak isolasjon og lukkede konstruksjoner. Tiltak vurderes deretter.

Kartlegging av mus anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmekrer pipe



Avføring etter mus



Loft tilbygg

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekker i glass til kjellervinduer og tiltak er påregnelig

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av kjellervinduer er påregnelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport



Sprekk i kjellervindu

TG 2 Dører

Ytterdør er av eldre dato og av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør bærer preg av alder og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning vil være påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres råte i rekkverk og vesentlig slitt trapp. Sluk i nedre del av trapp er tildekket med mose og tilstand er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av overflater og utskiftninger av rekkverk må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres retningsavvik på ca 15mm ved 2.etasje, spisestue og kjøkken i 1.etasje.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekker i pipe ved stue og i kjeller. Videre registreres det slitte fuger utvendig over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod (opprinnelig peisestue). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 68.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp i vegg. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, fuktindikasjoner i gulv samt nedre deler av vegger og fuktverdier i
nedre del av trappevange.

Ved kjeller under tilbygg registreres det saltutslag og fukindikasjoner ved store deler av yttervegg mot utvendig kjellertrapp. Påviste forhold er en klar indikasjon på refusert funksjon på drenering/ fuktsikring.

Påviste forhold er i øvrige deler av kjeller er en indikasjon på at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Årsak kan blant annet skyldes redusert funksjon på drenering samt kapillært opptrekk fra grunn.

Med bakgrunn i påviste fuktverdier bak panel kan det ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidligere innredet peisestue bør rives og bakenforliggende konstruksjon kontrolleres. I påvente av ytterligere tiltak anbefales det at kjeller forblir fritt eksponert. Videre anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Tilstandsrapport





Fuktmålinger ved hulltaking



Saltutslag kjellerbod

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

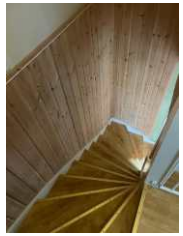
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Kjellertrapp er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Som en konsekvens av påviste forhold som ble registrert i kjeller ble det registrert forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevange til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Jevnlig tilsyn av kjellertrapp anbefales.





Fuktverdier kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Maur

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser følgende i egenerklæring: Ved sørenden av huset er det observert maur som tar seg inn via ventil i grunnmur og inn i 2 boder i kjeller. Maur har tatt med sand inn. Det har blitt betraktelig mindre av dette etter at man på våren har benyttet maur-middel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato. Badet har epoxy på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Som følger av fuktskade i baderomsplater registreres det glipper og svelling. Sluket er et soilsluk fra byggeåret, ved en inspeksjon av sluk registreres rust og aldringslitasje.

Med bakgrunn i registrerte forhold og alder vil en oppgradering være påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for å kartlegge omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Oppgradering vil være påregnelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskade i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert et sted mellom 2000- 2005.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Med bakgrunn i dette og manglende fall til sluk ledes ikke eventuelt lekkasjevann til sluk.

Det registreres at tidligere glipper i silikon er tettet med ny silikon etter byggeåret, det registreres sprekk i en flis ved vindu og svertesopp i himlingsplater. Svertesopp kan blant annet skyldes marginal ventilering av badet.

Videre er baderomsinnredning følgelig slitt og har behov for utskiftninger.

Med bakgrunn i nevnte forhold og oversteget halvparten av forventet brukstid og registrerte forhold vil en oppgradering være påregnelig.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med bakgrunn i nevnte forhold og oversteget halvparten av forventet brukstid og registrerte forhold vil en oppgradering være påregnelig. I forbindelse med en oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det registreres fuktmerker i grunnmur mot bad ved kjeller.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i grunnmur mot bad ved kjeller. Det er usikkert på om fuktmerker skyldes utettheter fra bad eller forhold tilknyttet kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang.

Tilstandsrapport



Fuktmerker under bad.



Forhold under bad.



Fuktsøk under bad.



Fuktsøk ved hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport



Kullfiltervifte

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

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

Toalett er av eldre dato med sen lukke tid. Med bakgrunn i alder er en utskiftning påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskiftning av toalett er påregnelig.



Eldre toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vannrør er fra byggeåret og eldre dato. Eldre opplegg har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør består av plast samt støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Soilsluk på bad i 2.etasje er slitt og rustet slik at sluket ikke har tilstrekkkelig avrenning.

Stakepunkt på vaskerom i kjeller er innmurt i gulv og staking kan ikke utføres.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



Rustet soilsluk på bad.



Innmurt stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

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

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det registreres råte i understøtte til ytterdel og tiltak må påregnes. Selger opplyser følgende i egenerklæring: Varmepumpe er gammel, lager mye lyd og klarer ikke å holde temperaturen oppe alene på kalde vinterdager.

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



Råte i veggfeste.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 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.

Sikringsskap er etablert i gang og består av automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Beskrivelse i samsvarserklæring på arbeider utført i 2021: Soverom 1 2.etg: Lagt opp tilførsel fra skap via gang/trapp til soverom i 2.etg. Koblet i koblingsboks på soverom 1. Montert tre stikkontakter m/jord (1 under vindu, 2 på knevegg), lysbryter ved dør og ENØK LED i tak.

   Soverom 2 2.etg: Tilførsel fra soverom 1. Montert fire stikkontakter m/jord (2 langs knevegg, 1 under vindu, 1 ved dør), lysbryter ved dør og ENØK LED i tak.

   Soverom 3 2.etg: Tilførsel fra soverom 2. Montert to stikkontakter m/jord (1 under vindu, 1 på knevegg), lysbryter ved dør og ENØK LED i tak.

   Sikringsskap: Byttet eksisterende innmat i sikringsskap, satt inn tre nye kurser, OV50A og overspenningsvern. Sikringer/OV av type Chint med jordfeilbryter.

   Kjøkken: Lagt skjultanlegg.

   Montert 7 downlights i tak, styrt av dimmer ved åpning til kjøkken. Downlights som kan legges rett i isolasjon. Stikkontakter over vindu, styrt av bryter ved åpning til kjøkken. Utelys på veranda, styrt av 2p bryter ved åpning til kjøkken. Stikkontakt over overskap ved vask, styrt av bryter ved åpning til kjøkken. Stikkontakt under bryterpanel ved åpning til kjøkken, tilførsel til alt av lys kommer her fra kjeller.

Tilstandsrapport

Trekt ny kurs til platetopp (PFXP 3G6 skjøtet med PN 3G6 i kjeller), stikk i skap ved siden av platetopp (boks hvor tilførsel kommer er under platetopp, byggherre har laget inspeksjonsluke for denne slik at den er tilgjengelig). Montert komfyrvakt.

Gammel kurs til komfyr er skjøtet i kjeller og brukt til stekeovn, stikk plassert i høyskap under stekeovn.

Gammel kurs til oppvaskmaskin skjøtet med ny kabel til oppvaskmaskin og mikro, i kjeller. Stikk for mikro er plassert i høyskap over mikro. Stikk for oppvaskmaskin er plassert i skap under vask.

Trekt ny forbrukskurs til kjøkken, skjøtet i kjeller. Montert stikk for kjøleskap i høyskap ved siden av kjøleskap, stikk for fryser i skap til venstre for fryser og 5 stikkontakter over kjøkkenbenk.

I «gang» mot soverom/bad er det skjøtet en kurs til soverom og bad i veggboks.

Stue: Lagt skjultanlegg. Montert 16 downlights i tak, downlights beregnet for å ligge rett i isolasjon. Delt opp i to soner, begge styrt av dimmere. En sone i minste del av stue, en sone for resten. Montert stikk over alle 4 vindu, to soner, styres av 1+1 bryter. Bryter/dimmere plassert ved dør til stue. Montert stikkontakt for varmepumpe ved tak. Montert 12 stikkontakter langs på stue. Tilførsel kommer opp i stikkontakt under bryterpanel, fra kjeller. Skjøtet i kjeller og ført opp i sikringsskap, egen kurs for alt på stue. Montert ujordet stikk i gang på vegg inn mot stue, tilførsel her kommer fra stikk under bryterpanel på stue.

Kjeller: Skjøtet kurs til bad/soverom i 1.etg i koblingsboks. Trekt ned ny kabel fra skap og til koblingsboks. Trekt ned ny kabel fra skap og til eksisterende koblingsboks for kurs til stekeovn, skjøtet denne her. Byttet ut kabel fra koblingsboks i tak (over dør inn til rom med vvb) og ned til stikkontakt på innsiden av døren. Lagt om kurs for vvb og vaskemaskin, skjøtet kabel i koblingsboks og lagt kabel ned til stikk for vaskemaskin. Fra koblingsboks er det lagt kvel gjennom vegg og til bryter for vvb. Vvb fastkoblet på 2p bryter.

Utvendig: Montert utelys på veranda ved kjøkken. Montert stikkontakt på veranda ved kjøkken, tilførsel fra stikkontakt over kjøkkenbenk. Lagt opp ny kabel fra utelys på hushjørnet på fremsiden av huset, til utelys ved inngangsdør. Koblet til.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført på blant annet bad og arbeider før nåværende eier tok over boligen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Selger opplyser tidligere brann i kjeller.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Boligen har delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering mot tilbygg er fra 1995 og drenering mot opprinnelig bolig er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursplast mot tilbygg.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig boligdel er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Ved tilbygg registreres det vesentlig saltutslag og fuktindikasjoner på innvendig grunnmur, ved innredet kjellerrom ved opprinnelig del registreres det fuktverdier bak panelvegg.

Det er fuktinnsig fra grunnen og drenering/fuktsikringen av boligen fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som et strakstiltak anbefales det at taknedløp ledes i avløpssystem i grunn eller bort fra konstruksjon. Videre anbefales det at innredet kjellerrom rives slik at vegger og gulv forblir fritt eksponert. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold vil tiltak rundt drenering være påregnelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Flatt terreng



Tegn til nedsatt funksjon

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur til tilbygg har lettklinker (lecastein eller lign) og grunnmur til opprinnelig boligdel er av betongstein.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.



Riss i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng til boligen heller stedvis mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Justering av terreng anbefales for å redusere belastning mot grunnmur.



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

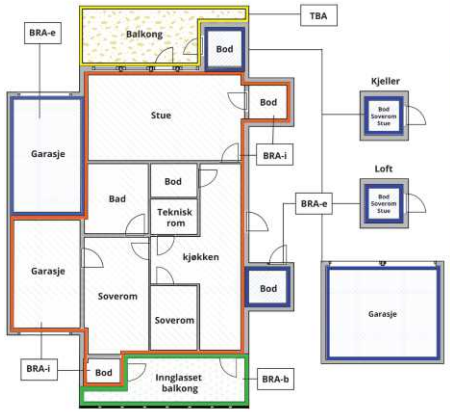
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller 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

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	44			44		6	50
1. Etasje	85			85	25		85
Kjeller	50	28		78			78
SUM	**179**	**28**			**25**	**6**	**213**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , 3 soverom , Bad , Toalettrom		
1. Etasje	Gang , Stue/ spisestue, Kjøkken , Soverom , Bad		
Kjeller	Vaskerom/ gang , 2 boder , Bod (tidligere innredet peisestue)	Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Platting/ terrasse i front av boligen er ikke beskrevet i byggesaken. Det foreligger ikke tegninger av kjeller i tilbygg, utover dette foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg i byggesaken og ikke noen byggetegninger fra opprinnelig byggeår. Med bakgrunn i dette er samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen til opprinnelig boligdel ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført flere tiltak i forbindelse med tiltak rundt støy.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer til opprinnelig peisestue i kjeller har begrenset størrelse.

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		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

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	141	66
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Espen Sivertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	90	127		0	1343.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Litjsandvegen 18

Hjemmelshaver
Sandvei Marianne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det registreres mose på taktekking, fuktmerker i innvendige veggplater og løs vindskie til garasje.

Videre gjøres det oppmerksom på at taktekking har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Med bakgrunn i dette vil tiltak rundt garasje være påregnleig.

Loft til garasje ble ikke tilstrekkelig kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.09.2024		Innhentet		Nei
Plantegninger	24.09.2024		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2024		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.10.2024		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	02.10.2024		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Litjsandvegen 18 , 7224 MELHUS
Gnr 90 - Bnr 127
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Litjsandvegen 18,
7224 MELHUS

- Utfylt av: Marianne Sandvei
- Utfylt dato: 29.09.2024 kl. 10:07
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Flislegging av rom som benyttes som vaskerom og bytte av sluk ble gjort av tidligere samboer.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

**Ja (1 av 2): Bytte av takstein av ble gjort av forrige eier, usikker på årstall, ca. 25 år siden.
Ny terrasse ved hovedinngang, tidligere eier.**

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1990.

Ja (2 av 2): Ildsted i 1.etg ble pusset opp. Før oppussing var det teglsteinsmur, som ble fornyet til å gå i ett med gipsveggene. Murer ble innleid til å utføre jobben. Det ble deretter sparklet og malt over av malerfirma. Allerede før ny ovn ble montert var det kommet flere synlige overfladiske sprekker i veggen, og det er ikke kommet flere sprekker i veggen i ettertid. Ny ovn ble satt inn høsten 2022, det ble da laget nytt hull i pipen, dette ble utført av av de som leverte ovnen. Tilsyn av feiervesenet tidlig i 2024, ingen anmerkninger på ildsted.

Faglært arbeid utført av Vet ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Nei

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

Ja: Nytt elektrisk anlegg i 3 soverom i 2.etg, kjøkken, spisestue, stue, yttergang i 1.etg, og deler av kjeller, dette ble gjort i forbindelse med oppussing pga. med støydempingstiltak pga. ny E6, Nye Veier.

Etter brann i kjeller som skadet/ødela deler av det elektriske anlegget i januar i 2022 ble det fornyet igjen.

Utført av samme firma.

Faglært arbeid utført av Kvål El-installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja (1 av 2): Kommunen har lagt nytt vann og kloakk ca. 2014-2015.

Faglært arbeid utført av Vet ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

Ja (2 av 2): Hovedkran i kjeller er byttet av rørlegger. Ny utekran ble montert samtidig. Rørlegger har fagbrev, men dette ble utført som en vennetjeneste.

Faglært arbeid utført av .. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

Ja: Forrige eier bygde på huset, usikker på årstall. Gjelder den delen av huset hvor det i dag er kjøkken, 1 soverom og bad i 1.etg. Kjeller ble også bygget på, med egen inngang utenfra.

Faglært arbeid utført av Øyløkken. Arbeidet ble ferdigstilt i 1990.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Ja (1 av 3): Det ble sommeren 2021 satt opp en stor hundegård på tomten, av tidligere samboer.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 3): I forbindelse med støydempingstiltak knyttet til ny E6, Nye Veier, ble det gjort en rekke endringer. Tetting og innglassing av terrasse utenfor kjøkken. Oppussing av kjøkken, spisestue, stue i 1.etg+ 3 soverom i 2.etg. I soverommene i 2.etg ble det etterisolert i tak. Det ble lagt gips på vegger og tak i alle disse rommene. Sparket og malt av malerfirma (vet ikke firmanavn).
Det ble satt inn nye lydisolerende vindu i hele huset, bortsett fra i kjeller og bad i 1.etg.
Fjerning av trapp og lukking av trappe-hull fra stue til kjellerstue ble gjort.
I tillegg ble yttergangen endret, før var det et lite vindfang-dette ble revet, det ble lagt gips i vegger og tak, sparklet og malt av malerfirma.

Faglært arbeid utført av Trio-bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (3 av 3): Nytt gulv i kjøkken, spisestue, stue, yttergang i 1.etg, og 3 soverom i 2.etg ble lagt av tidligere samboer (2021).
Garderobeskap i yttergang ble montert av tidligere samboer (2022).
Nytt kjøkken ble montert av tidligere samboer (2021).

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Tegn til sopp/mugg i taket og i vinduet på badet i 1.etg.

Bad i 2.etg blir minimalt benyttet av nåværende eier, badekar er ikke blitt brukt siden 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Overfladiske sprekker i vegg rundt ildssted i 1.etg.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Ja: Tegn til sopp/mugg i taket og i vindu på badet i 1.etg.

Før varmeovn ble satt opp i kjeller (rom som benyttes som vaskerom+2 boder) luktet det kjeller.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Ved sørenden av huset er det observert maur som tar seg inn via ventil i grunnmur og inn i 2 boder i kjeller. Maur har tatt med sand inn. Det har blitt betraktelig mindre av dette etter at man på våren har benyttet maur-middel.

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

Ja: Varmepumpe er gammel, lager endel lyd og klarer ikke å holde temperaturen oppe alene på kalde vinterdager, nærmer seg nok tid for å byttes ut.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja: Områderegulering Søberg vest, blant annet: "...forlengelse av kjøreveg med gang- og sykkelveg fra Prestmovegen til Teiavegen."

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Nåværende eier har akseptert driftsadkomst til jordbruksareal via Litjsandvegen.

I januar 2022 brant det i kjeller. Det var en avfukter som selvantente i rommet som benyttes som vaskerom, vegg og tak i nærheten av der avfukteren sto fikk brannskade. Huset var ubeboelig i 3 måneder grunnet røyk og sot-skader. Rommet ble pusset opp og hele huset ble grundig rengjort av faglærte (forsikringssak). Noe tegn til sot kan synes i trapp mellom første og andre etasje og i gulvet i hjørnet på stuen som ligger vegg-i-vegg med yttergang.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

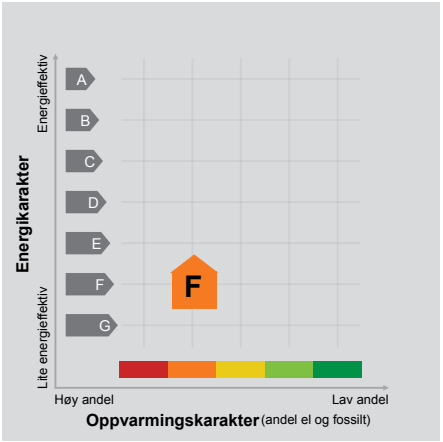
Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Litjsandvegen 18
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184568705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33740
Dato	03.10.2024
Innmeldt av	ESPEN SIVERTSEN



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

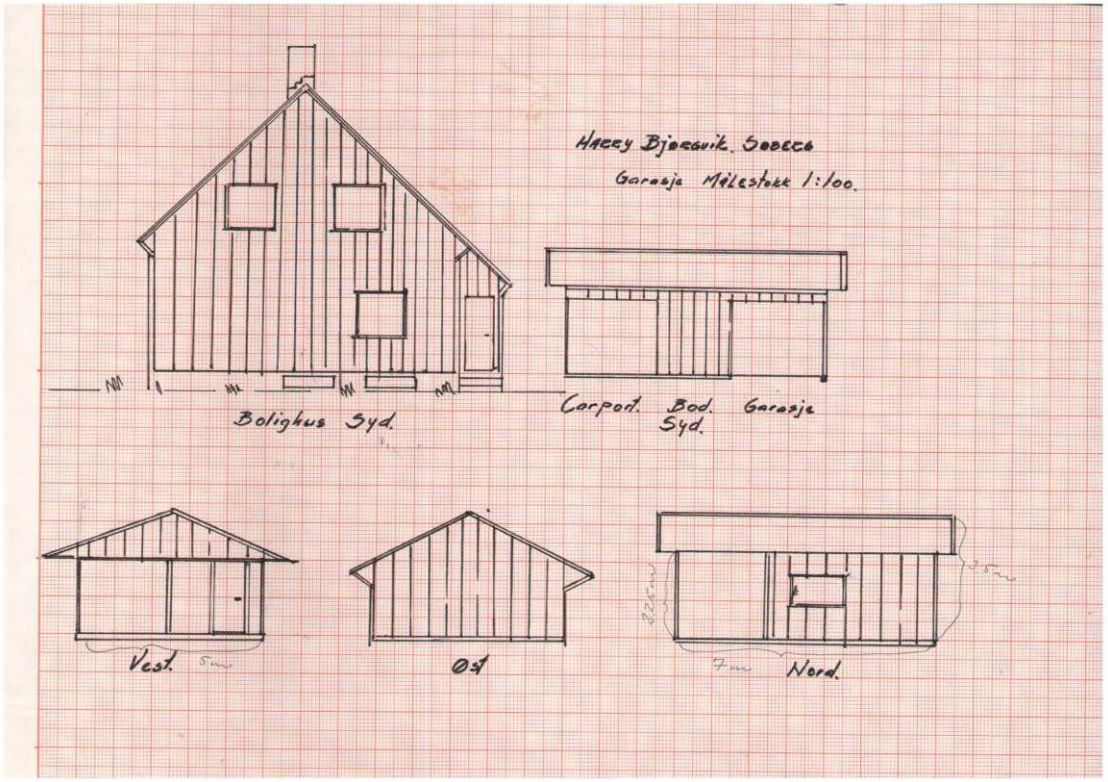
Tiltak på elektriske anlegg

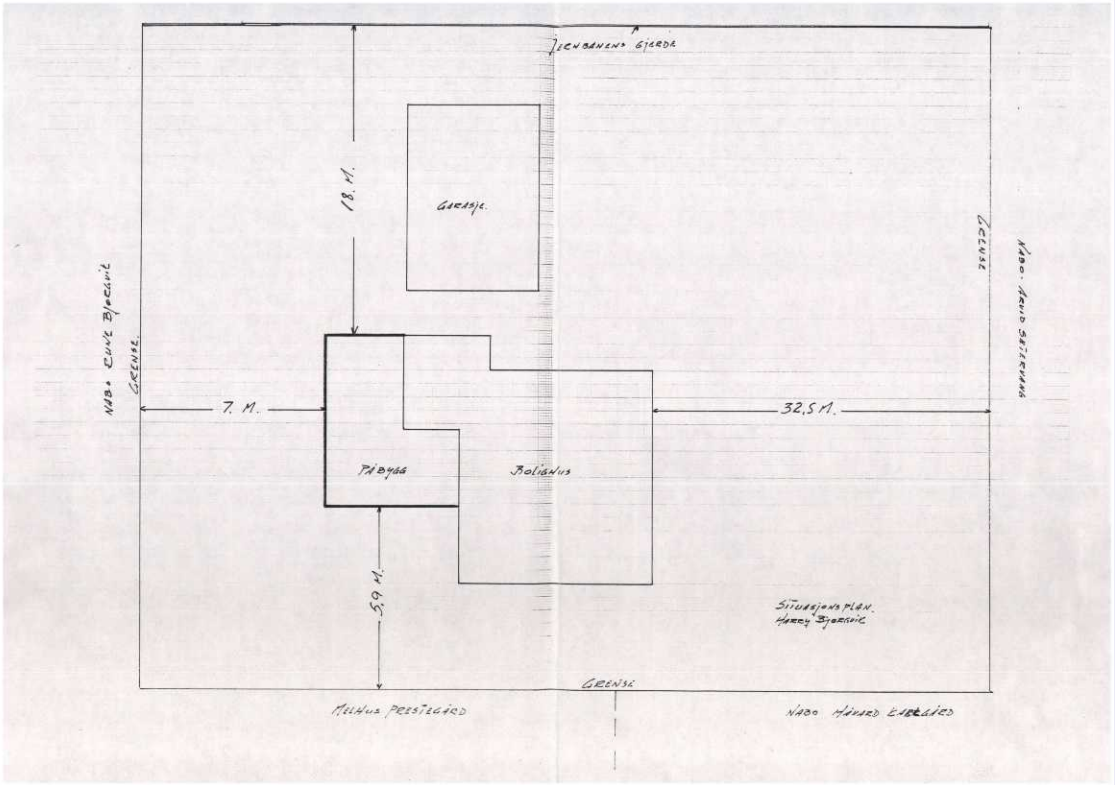
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

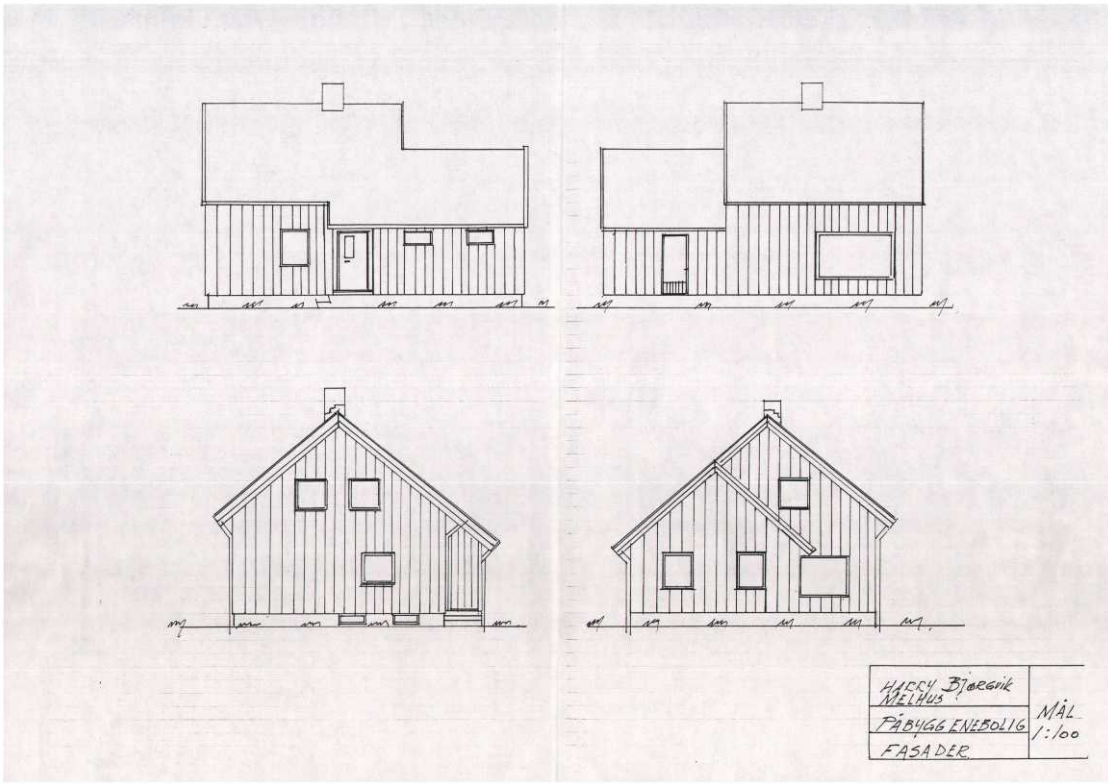
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

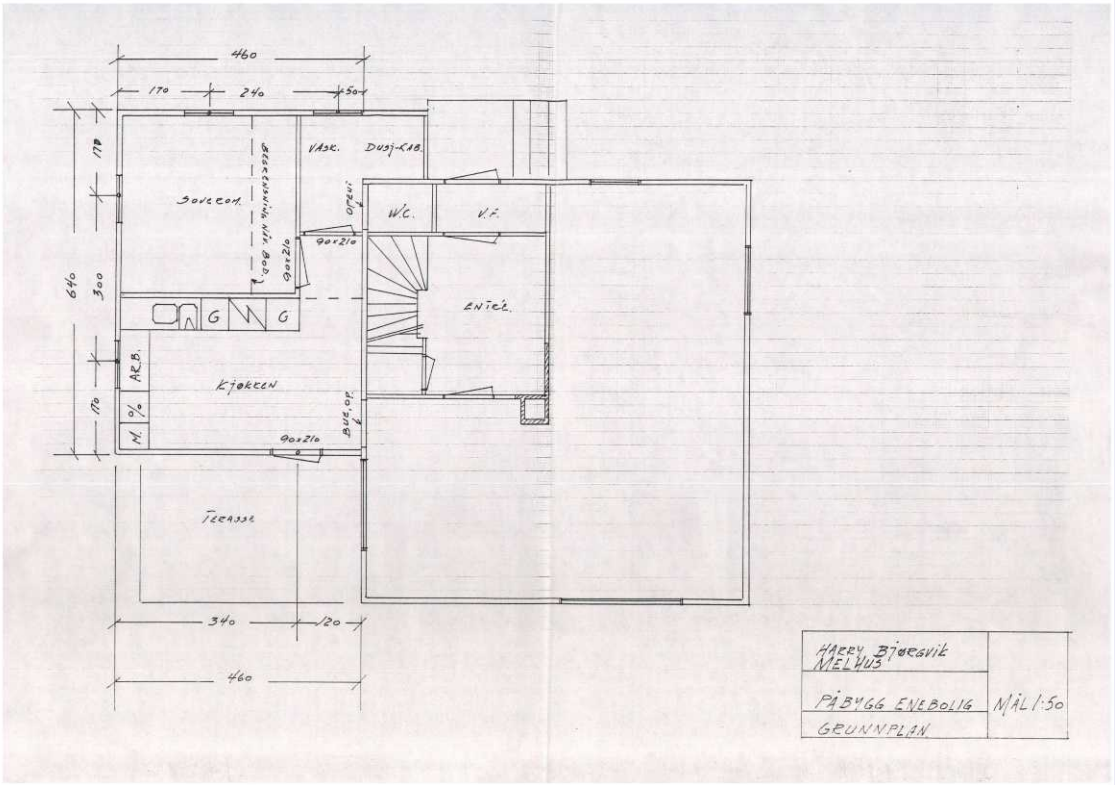
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.




JERNBANENS GJERDE
18. M.
GARASJE.
NABO CARL BJØRNIK GRENSE.
7. M.
32,5 M.
PÅBYGG
BOLIGHUS
5,9 M.
SITUASJONSPLAN.
HARRY BJØRNIK
GRENSE
MELHUS PRESTEGÅRD
NABO HÅVARD EIKELAND


HARRY BJØRNIK
MELHUS
PÅBYGG ENEBOLIG
FASADER
MÅL
1:100



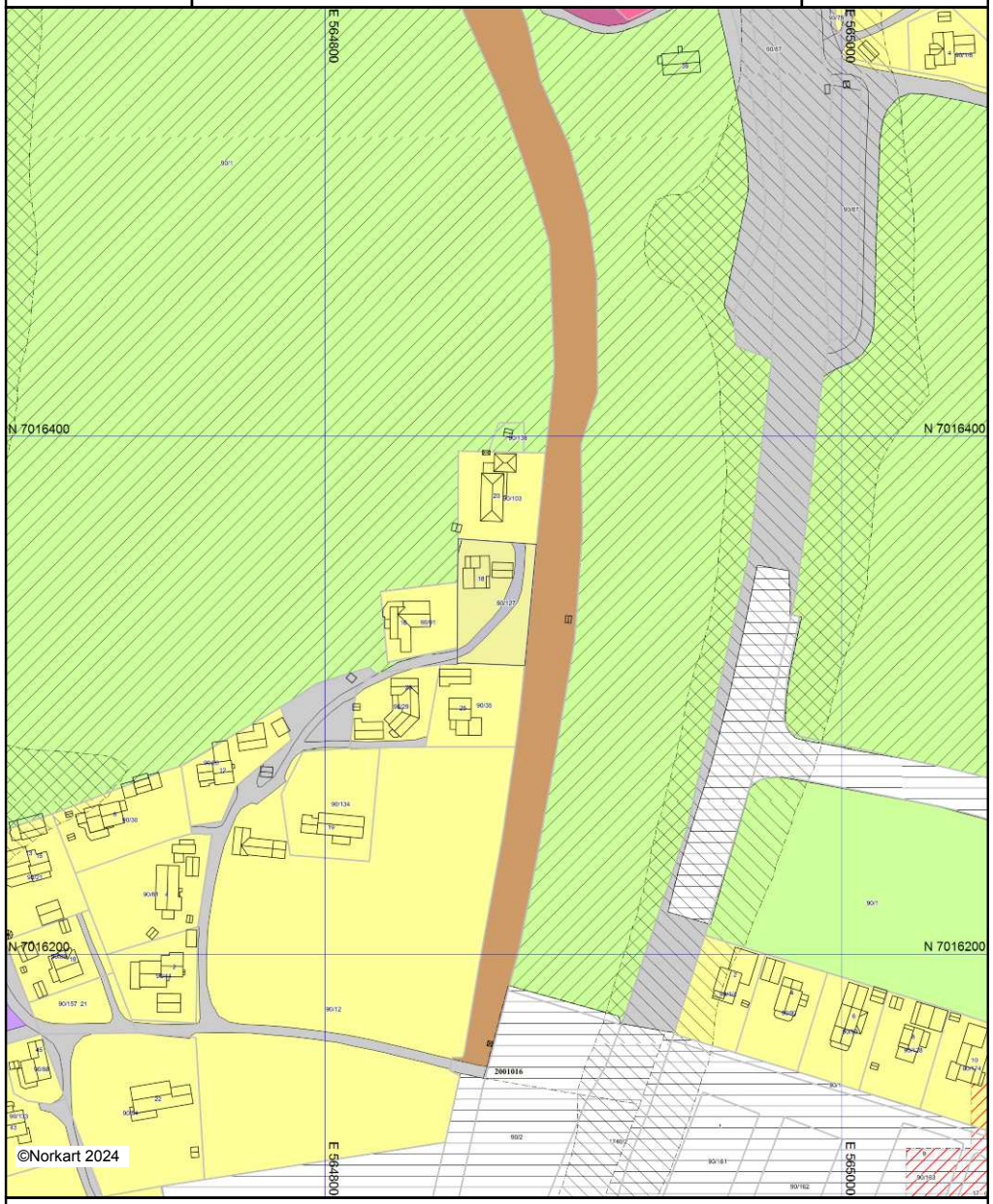
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/127
Adresse: Litjsandvegen 18
Dato: 24.09.2024
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
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Ahc Kommune(del)plan - påskrift

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 41240157
Vår referanse: 3592402/24992625
Bestilling: C3 2024-09-25 (3) 83

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
481	65	2.3.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	127	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/481/65
Uthentet 2024-09-25 09:48

922

481 62. 3/2

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn): Laura og Harry Björgevik — Født (dato og år):

Eier av (gårdsnavn): Tomtefeste nr. 9 — G.nr.: 90 — Br.nr.: 1 — Kommune: Melhus

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
	stk.	stk.	stk.	36 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

36 m tomtegrunn	à kr. 0,35	= kr.	12,60
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
		I alt kr.	12,60

Summen med bokstaver: Kronertolv 60/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Sæberg, den 9/2 1962
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Arnt Bergrud
Underskrift

Laura Björgevik Harry Björgevik
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: Stören - Trondheim — Linjeseksjon: Nyhus - Melhus k.

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

DI. 121 a. - 10 000. - R.nr. 900.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/481/65
Uthentet 2024-09-25 09:48

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjøiske forgreinings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 41240157
Vår referanse: 3592404/24992635
Bestilling: C3 2024-09-25 (3) 84

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3141	65	16.6.1986	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	90	12	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

DAGBOKFØRT
16.JUN86 03141
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRING

Herr Rune Bjørgvik, eier av feste nr. 13 under gnr. 90, bnr. 1, gis med dette rett til å bruke privat vei tilhørende Borghild Thomassen, Lillesand, gnr. 90, bnr. 12, Sverre og Margot Myhre Veslestua, gnr. 90, bnr. 29 og Harry Bjørgvik, feste nr. 9, gnr. 90, bnr. 1.

Borghild Thomassen

Harry Bjørgvik

Margot Myhre

Sverre Myhre

Oddbjørn Myhre

Marit Myhre

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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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: 41240157 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Litjsandvegen 18, 7224 Melhus.
Gnr. 90, Bnr. 127, 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 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 41240157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.01.2025

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no