

Velkommen til

Brautavegen 40, 7236 Hovin I Gauldal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brautavegen 40
7236 Hovin I Gauldal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	367 / 280 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brautavegen 40, 7236 Hovin I Gauldal

Registerbetegnelse
Gnr. 236, Bnr. 38, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 082 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

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

Sum omkostninger kr 75 840,- 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 8 821.34,- pr. år 2025
Fordelt på følgende:
- Eiendomsskatt 2 091,00,-
- Vann 6 730,34,-

Renovasjon kr 7 686,25,- Betales til ReMidt. Det er fire terminer per år.

Slamavgift kr 2 711,25,- Betales til ReMidt. Det er fire terminer per år.

Oppgitte avgifter er avhengig av bruk av forbruk.

Areal
BRA - i: 280 m²
BRA - e: 87 m²
BRA totalt: 367 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger for 1.etasje, men det er avvik fra disse.

- Wc og dusj er slått sammen til ett bad.
- Det er satt opp vegg på stuen, som i dag utgjør to stuer
- Originalt musikkrom omgjort til soverom
- En dør til grovkjøkken er flyttet fra innsiden til utsiden av boligen.

Det foreligger verken tegninger for loft, kjeller og uthus/garasje. Megler har derfor ikke klar å kontrollere loft, kjeller og uthus/garasje mot dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 520 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med hage og parkering

Byggeår
1954 Påbygget i 2012 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller - BRA-i 40 m2:
Grovkjeller med boder.

1. etasje - BRA-i 198 m2:
Entré, Entré 2, gang m/trapp, tre stuer, tre soverom, kontor, kjøkken 1, kjøkken 2, bad 1, bad 2, toalettrom og bod.

2. etasje/loft - BRA-i 38 m2: Gang m/trapp to soverom og kott.

Standard
Kjeller.
Grovkjeller:
Gulvet er støpt dekek, delvis belagt med belegg. Veggene er i hovedsak murvegger med ubehandlet puss, samt panel på én side av innvendig delevegg. Himlingen er kledd med panel. Adkomst til krypkjeller. Eldre vedovn.
Vanninntak med hovedkran og vannmåler. Det er installert automatiske stengeventiler tilkoblet sensorer som stenger vanntilførselen ved eventuelle lekkasjer. Sensorer er plassert ved bereder og installasjoner i kjelleren, samt i oppvaskbenkene på kjøkkenene.

1. etasje.
Entré 1 (hovedinngang):
Gulvet er belagt med parkett. Veggene og er med panel. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Sikringsskap (fordelingsskap tilbygg)

Entré 2 (biinngang):
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er kledd med plater med panelmønster. Himlingen er med malt overflate.

Gang m/trapper:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er med malte overflater. Himlingen er med folierte himlingsplater.

Stue 1:
Gulvet er med varmekabler og belagt med parkett. Veggene og er med panel. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Vedovn og panelovn.

Stue 2:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er med panel. Himlingen er med malt overflate.

Stue 3:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er med panel. Himlingen er med malt overflate.
Eldre vedovn/kamin.

Soverom 1:
Gulvet er belagt med parkett. Veggene og er med panel. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Garderobeskap. Adkomst til kryploft.

Soverom 2:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er kledd med plater med panelmønster. Himlingen er med malt overflate.

Soverom 3 (adkomst via kontor):
Gulvet er belagt med teppe. Veggene og er kledd med plater med panelmønster. Himlingen er med malt overflate.
Panelovn.

Kontor (adkomst til soverom 3):
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er kledd med plater med panelmønster. Himlingen er med malt overflate.
Panelovn.

Kjøkken 1:
Gulvet er belagt med parkett. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken 2:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplater i laminat utførelse og med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

Bad 1:
Gulvet er med varmekabler og belagt med våtromsbelegg. Veggene er med våtromstappet. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert servant. Skap med speilfronter over servanten. Høyskap profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Bad 2:
Gulvet er med varmekabler og belagt med våtromsbelegg. Veggene er kledd med våtromsplater. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Gulvet er belagt med våtromsbelegg. Veggene er med våtromstappet. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Rørfordelingskap. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

Bod:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene og er med malt panel. Himlingen er med malte himlingsplater.

2. etasje/loft.
Gang m/trapp:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med panel. Himlingen er med panel med downlights.
Garderobeskap.

Soverom 1:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med malte overflater. Himlingen er med malt overflate.
Plassbygget garderobeskap.

Soverom 2:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med malte overflater. Himlingen er med malt overflate.
Plassbygget garderobeskap.

Kott:
Enkel standard. Adkomst til kryploft over tilbygg.

Beliggenhet
Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet ca. 1km fra Hovin sentrum med skole og barnehage samt dagligvarebutikk.

Det er kun ca. 22 minutters kjøretur til Melhus sentrum hvor man finner det meste av servicefunksjoner, og kun ca. 30 minutters kjøretur til Trondheim.

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

Byggemåte
Opprinnelig bygning:
Bygningen er en enebolig oppført rundt 1954. Den opprinnelige bygningsmassen er oppført over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje/loft.
Bygningen er oppført på grunnmur i betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med innredet loft.

Tilbygg 1:
Boligen ble tilbygget mot sørvest rundt 1980. Tilbygget er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på peler med åpent kryperom under. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre.

Tilbygg 2:
Boligen ble tilbygget mot nordøst rundt 2000. Tilbygget er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på støpt ringmur og plate på mark. Veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med W-takstoler og kryploft.

Tilbygg 3:
Garasje/carport ble oppført som tilbygg mot nordøst rundt 2012. Bygningen er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på støpt ringmur og plate på mark. Veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med sperrekonstruksjon. Garasjen er isolert, mens carporten er en åpen konstruksjon med port i front.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.
Dette iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest tilbygg den 26.05.2003.
Byggesøknad for carport 07.06.2012
Byggetillatelse for tilbygg 21.06.1980

Oppvarming
Elektrisk, ved

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht kommuneplanens arealdel 2013-2025.
Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, privat septik og privat vei.
Det må påregnes kostnad for brøyting ca. kr 4.000,- til 6.000,- per år.
Brøyting gjennomføres av John Grytdal tlf: 995 55 509.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 046 192,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 184 767,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Gunnar Wilhelm Werthwein dødsbo, ihht. salgsfullmakt ved advoktat Mette Skoklefald.

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 438
Dato: 16.03.1956
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 438
Dato: 16.03.1956
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 99
Dato: 18.01.1957
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 2062
Dato: 30.04.1985
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Til info: Boligen og eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller vasket enn den var ved visning. Kjøleskap og garderobeskap som står i kjeller blir med i handelen.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 500,-
Fotograf kr. 5 230,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing

- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-04-2026 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller IU (TG IU).
TG IU:
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - eldre del
Utvendig > Takkonstruksjon - tilbygg 1980
Utvendig > Vinduer - 1980
Utvendig > Dører
Innvendig > Etasjeskille - 2. et/loft
Innvendig > Rom Under Terreng
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran ogtettesjikt
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger oghimling
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det finnes godkjente tegninger (2000) for hele 1. etasje. Det er kun mindre avvik i den eldste delen. I den eldste delen er et toalett og bad er slått sammen til ett rom og stuen er delt i to. Tilbygget garasje og carport er godkjent i 2012. Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.
Det er fremvist tegninger over loft og kjeller.

Garasje
Det foreligger ikke tegninger.
Det er ikke fremvis tegninger er godkjent byggesøknad for bygget.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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
- Signert egenerklæring 17.04.2026
- Tilstandsrapport 27.04.2026
- Energiattest
- Nabolagsprofil
- Ferdigattest 26.05.2003.
- Byggesøknad 07.06.2012
- Byggetillatelse for tilbygg 21.06.1980
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Planskisse
- Byggetegninger
- Vegstatuskart
- Tinglyste erklæringer datert 18.01.57 og 16.03.56

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

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

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

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

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












SAMSUNG


SAMSUNG


































EiendomsMegler 1
Til salgs
Stian Konstad
926 99 857
40















BRAUTAVEGEN 40

Nabolaget Hovin - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovin skole	Linje R60, R70	8 min 0.8 km
Hovin skole	Linje 5004	8 min 0.8 km
Trondheim Værnes		1 t

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.)	138 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.)	214 elever, 10 klasser	9 min 7.6 km
Gauldal videregående skole	330 elever, 20 klasser	12 min 10.7 km
Øya videregående skole	160 elever	18 min 18.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

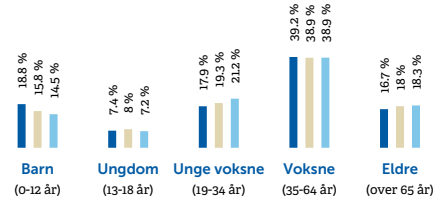
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovin	1 301	573
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hovin barnehage (0-5 år)	85 barn	7 min 0.7 km
Lundamo bhg - avd. Litjsten (1-2 år)	28 barn	8 min 7.2 km
Lundamo bhg - avd. Høgsten (2-5 år)	68 barn	9 min 7.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hovin	Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Prix Lundamo	Post i butikk, PostNord	8 min 7.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

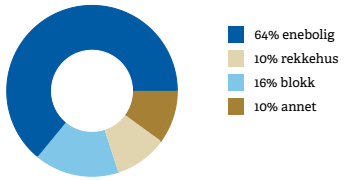
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Hovin skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Hovin grasbane	Fotball	15 min 1.5 km
Impuls Treningssenter Melhus		23 min
3T-Melhus		23 min

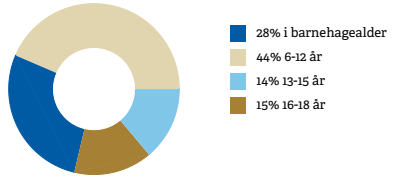
BOLIGMASSE



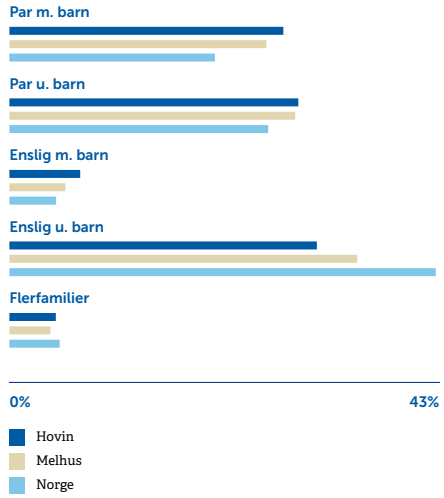
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	10 min
Apotek 1 Støren	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



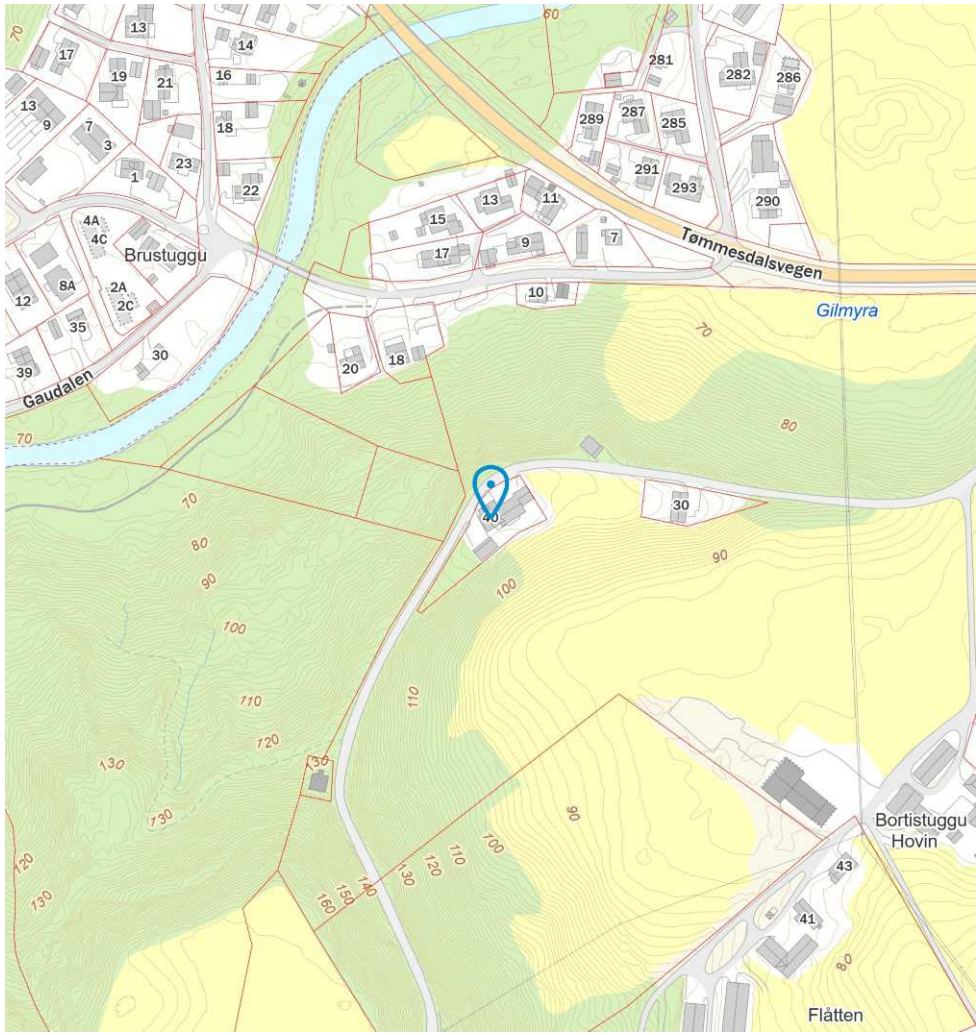
SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Brautavegen 40





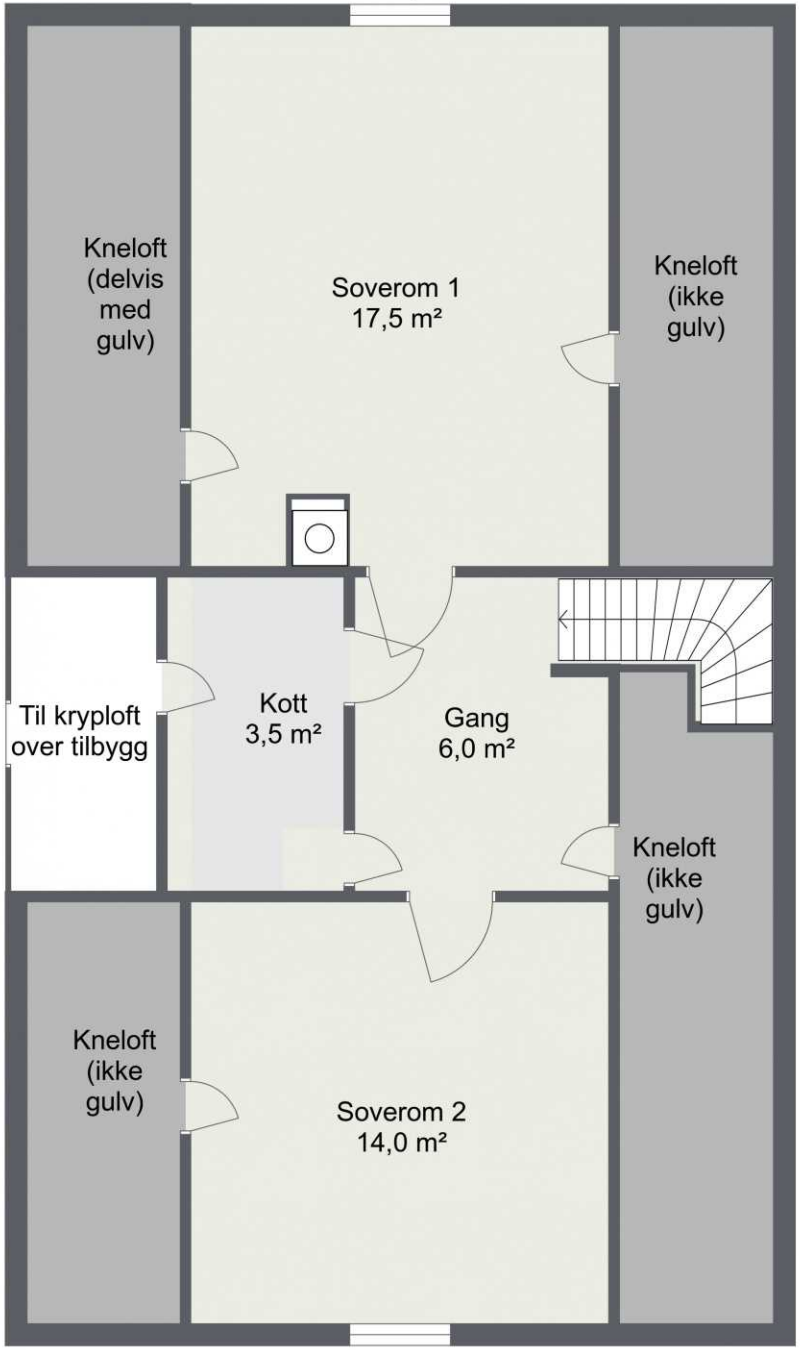
1. Etasje



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 2026

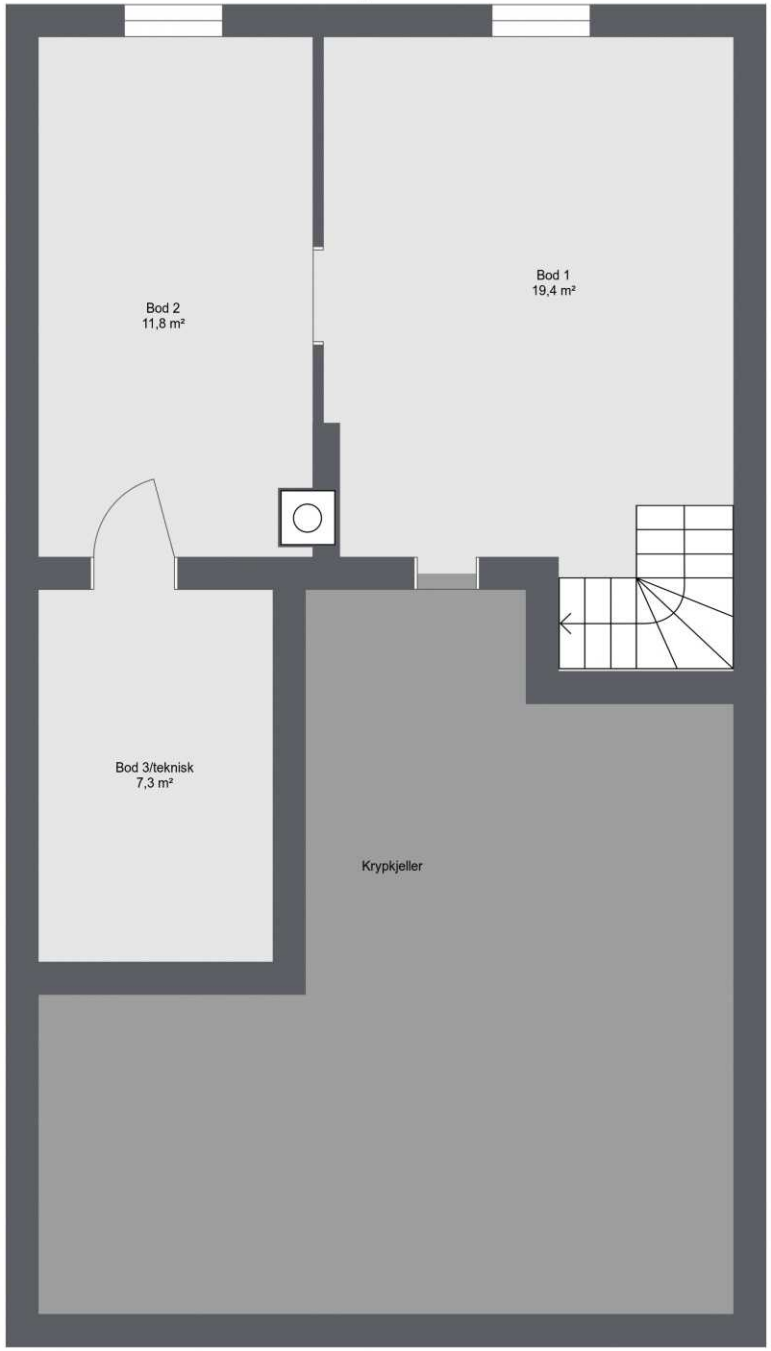
OBRON

Brautavegen 40
2. Etasje/loft

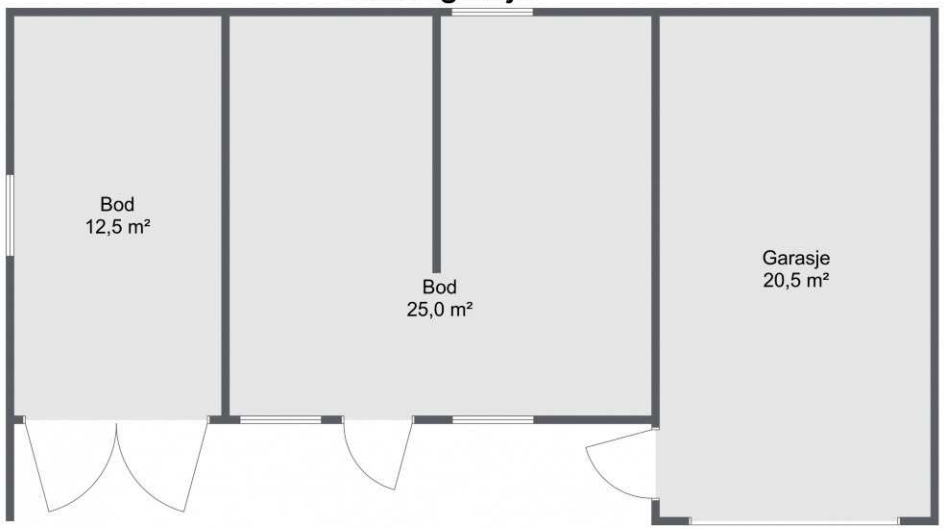


OBRON

Brautavegen 40
Kjeller



Uthus/grasje



Tilstandsrapport

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
MELHUS kommune
gnr. 236, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1641 **Eiendomsverdi ref nr:** KT1166

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

OBRON

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig bygning:
Bygningen er en enebolig oppført rundt 1954. Den opprinnelige bygningsmassen er oppført over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje/loft.
Bygningen er oppført på grunnmur i betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med innredet loft.

Tilbygg 1:
Boligen ble tilbygget mot sørvest rundt 1980. Tilbygget er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på peler med åpent kryperom under.
Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre.

Tilbygg 2:
Boligen ble tilbygget mot nordøst rundt 2000. Tilbygget er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på støpt ringmur og plate på mark.
Veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med W-takstoler og kryploft.

Tilbygg 3:
Garasje/carport ble oppført som tilbygg mot nordøst rundt 2012.
Bygningen er oppført over ett plan.
Bygningen er oppført på støpt ringmur og plate på mark.
Veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er i tre med sperrekonstruksjon. Garasjen er isolert, mens carporten er en åpen konstruksjon med port i front.

Eiendommen selges ved fullmakt, og det foreligger derfor svært begrenset informasjon om eiendommen. Enkelte opplysninger er innhentet fra kommunen (byggesøknader, byggemeldte tegninger og ferdigattester), mens øvrige forhold og beskrivelser er basert på vurderinger gjort ved befaring.
Rundt år 2000 ble tilbygget mot nordøst oppført. Dette tilbygget fremstår som en egen boenhet, med intern adkomst til den eldre delen av bygningen.
Det fremstår også som at det i forbindelse med dette tilbygget ble utført omfattende oppgraderinger i 1. etasje i den eldste delen, herunder oppgradering av tekniske anlegg (rør og elektrisk anlegg), samt ny taktekking som også omfatter tilbygget mot sørvestUtover taktekking og generelt utvendig vedlikehold, er det neppe utført vesentlige endringer på tilbygget fra ca. 1980.

Både tilbygget mot sørvest og 1. etasje i den eldste delen er delvis tilpasset for bruk med rullestol.

Boligen fremstår delvis med noe eldre beskaffenhet, men er godt ivaretatt og vurderes å ha lav slitasjegrad sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er likevel registrert enkelte avvik og bygningsdeler som kan ha behov for tiltak innen rimelig tid, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte konstruksjonene. Dette bør tas hensyn til ved videre bruk av boligen og ved planlegging av eventuelle oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad 1:
Gulvet er med varmekabler og belagt med våtromsbelegg. Veggene er med våtromstappet. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr.
Veggmontert servant. Skap med speilfronter over servanten.
Høyskap profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Bad 2:
Gulvet er med varmekabler og belagt med våtromsbelegg. Veggene er kledd med våtromsplater. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr.
Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1:
Gulvet er belagt med parkett. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr.
Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken 2:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplater i laminat utførelse og med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er belagt med våtromsbelegg. Veggene er med våtromstappet. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap med profilerte

Beskrivelse av eiendommen

fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Rørfordelingskap. Mekanisk avtrekk. Panelovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det finnes godkjente tegninger (2000) for hele 1. etasje. Det er kun mindre avvik i den eldste delen. I den eldste delen er et toalett og bad er slått sammen til ett rom og stuen er delt i to. Tilbygget garasje og carport er godkjent i 2012. Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Det er fremvist tegninger over loft og kjeller.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

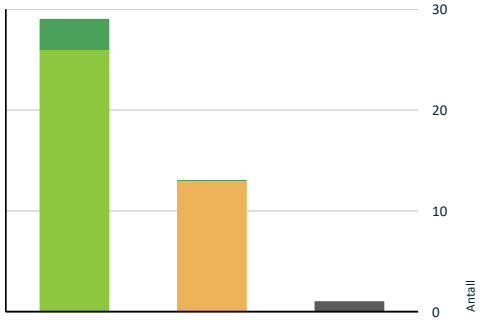
Det er ikke fremvis tegninger er godkjent byggesøknad for bygget.

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - eldre del Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon - tilbygg 1980 Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1980 Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 2. et/loft Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg	Tilbygget mot sørvest
2000	Tilbygg	Tilbygget mot nordøst
2012	Tilbygg	Tilbygget garasje/carport mot nordøst

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Betongtakstein på opplekting over undertak. På tilbygget oppført i 1980 er det undertak av armert papp som er synlig fra undersiden. Eldre deler av bygningen har papptekking på underlag at trepanel.

Årstall: 2000

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen er fortsatt i god stand. En bør overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold i påvente av mer omfattende tiltak.

Vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger, innfestinger o.l. enn selve yttertekkingen, og som da vil være mer førende for når tiltak må iverksettes. For ev. nærmere undersøkelse av taket, så kan det utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, hvor da takstein kan tas opp enkelte steder

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i foliebelagt stål/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp for takvann er ført ut på terreng. Enkelte steder avsluttes nedløpet tett ved grunnmuren, mens det andre steder er ført et stykke bort fra grunnmuren.

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



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg 2000

Beskrivelse
Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Fra undersiden av panel registreres vindtetting med asfaltimpregnerte porøsplater, utlekting (luftespalte) med smådyrsperre (musklosser) og stående kledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - eldre del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Selve takkonstruksjonen er en lukket eller delvis lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep.
Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ombygging og eventuell isolering av konstruksjonen er ikke kjent. Fra kne-/kottloft var det ikke mulig å verifisere oppbygningen av skjulte konstruksjoner eller fastslå om det er utført vesentlige tiltak etter byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Så langt det var mulig å kontrollere, ble det ikke påvist symptomer på lekkasjer eller andre avvik.

Nærmere kontroll vil forutsette åpning av konstruksjonen. Begrenset ventilasjon og eventuell manglende fuktsperre kan innebære økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

TG 2 Takkonstruksjon - tilbygg 1980

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Selve takkonstruksjonen er en lukket eller delvis lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep.
Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Fra undersiden (bod) er det synlige fuktmerker etter lekkasjer. Konstruksjonen har for liten helling for takstein. Det er ukjent hvilke tiltak som ble utført på undertaket da ny tekking ble lagt i 2000.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fuktmerkene var tørre ved kontroll (ingen utslag ved stikkmålinger eller fuktsøk). Taket har en helling som normalt er tilpasset takbelegg (sveiset papp/takmembran), som følge av lav takvinkel. Ved bruk av takstein på så lav takvinkel vil det være økt risiko for inndriv av vann, og det forutsetter at undertaket har tilsvarende tetthet som et yttertak.

Takkonstruksjon og undertak bør undersøkes nærmere. Siden det åpenbart har forekommet lekkasjer, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i konstruksjonen som kun kan avdekkes ved åpning. Det må derfor påregnes at det kan være behov for utbedringer/endring av takkonstrsjon.

Begrenset ventilasjon og eventuell manglende fuktsperre kan også innebære økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.



TG 1 Takkonstruksjon - tilbygg 2000

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra soverommet via kottet på loftet i eldre del.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1980

Beskrivelse

Vinduer i tre og med 2-lags glass.

Vinduene i tilbygget mot sørvest er fra 1980. Det kan også se ut som vinduene i det eldste bygget også er fra rundt 1980. Ett glass er skiftet senere.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte isolerglass ved befaringen, men slike forhold kan være vanskelig å avdekke da dette er avhengig av lysforholdene og ofte er mest synlig i direkte sollys.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene er regelmessig vedlikeholdt og vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales fortsatt regelmessig vedlikehold i påvente av eventuelle fremtidige utskiftinger.

Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon samt økt varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i i hardtre (Teak el. lign).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generelt noe slitte overflater. Dør til bi-inngangen tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør til bi-inngangen bør justeres.

Dørene er i fortsatt i god stand alder tatt i betraktning, men fordrer vedlikehold for å forebygge videre utvikling

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjon, understøttet med pilarer/stolper i tre.

Altanen er oppført over flere perioder og har varierende fundamentering. Det er benyttet både støpte fundamenter, nedgravde trepåler og jordspyd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten. Deler av bygget har eldre beskaffenhet (1980).

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue 1 og 3, kjøkken 1 og 2 i 1. etasje.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

Kjellergulv er i hovedsak "grovstøp" hvor nivellering ikke er videre relevant.

TG 2 Etasjeskille - 2. et/loft

Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Soverom 1 og 2

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har to elemetpiper.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjelleren har fritt eksponerte murvegger.

Bygget har kjeller/sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng.

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

Det legges også til grunn kapillære oppsug fra grunnen. Det anføres at det på den tiden ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn og det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (dette gjelder selv om det er en velfungerende drenering).

Konsekvens/tiltak

Tiltak ikke nødvendig per dato, men forholdet bør holdes under oppsikt og vær obs på ev. utvikling i fremtiden. Det anbefales å fjerne gulvbelegget og kjelleren bør holdes godt ventilert.

Dersom man i fremtiden ønsker å søke bruksendring kjeller (innredning til boligformål), må man regne med at det vil være behov for fuktsikrende tiltak som også kan innebære tiltak på drenering/utvendig fuktsikring.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller med murte/støpte vegger mot terreng, under trebjelkelag/stubbloftsgulv.

Adkomst skjer via luke i kjelleren.

Det er utført omfattende tiltak, trolig rundt år 2000. Dette omfatter blant annet utskifting av deler av trevirket/bjelkelag, etterisolering, fuktsikring mot grunn og etablering av forsterkninger under overliggende gulvkonstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige trapper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Dørerkarmer og dørblader i tre. Profilerte dørblader (heltredører).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Platekledde vegger. Veggene er kledd med våtromstapet (heltrukket belegg). Taket er kledd med folierte himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med varmekabler og våtromsbelegg. Gulvet har fall til sluk med økt fall lokalt ved sluket. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har sluk i plastmateriale og synlige tettesjikt, da som våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Gulvbelegget er med oppbrett mot vegger og dørterskel med sveisede skjøter/hjørner og tilsluttet sluket med klemring.

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

Konsekvens/tiltak

Synlige oppsprekkinger er lokalisert utenfor områder som belastes med bruksvann ved dusjing.

Det anbefales likevel å etablere dusjkabinett som et forebyggende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering eller renovering.

En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun reduserer risiko knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr Veggmontert servant. Overskap med speildører over servantskapet. Høyskap profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (sovero). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann).



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med våtromplater (høytrykkslaminat) med flismønster. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
Vinduet er plassert i "våt sone" der det dusjes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
Ingen symptomer på avvik ved fuktsøk rundt vinduet. Avviket medfører ingen videre risiko forutsatt at det vinduet er skjermet mot vannsprut ved dusjing.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med varmekabler og våtromsbelegg Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Dusjvann flyter er ett godt stykke utover gulvet og blir stående eller har treg avrenning foran sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Til tross for avviket på fallforhold vil likevel dusjvann og eventuelt lekkasjevann fortsatt ledes mot sluket, men med noe redusert effektivitet, særlig lokalt i dusjsonen. Avviket kan medføre behov for svabring eller avtørking etter bruk av dusj, men vurderes ikke å innebære vesentlig risiko for fuktskader.

Et aktuelt tiltak kan være å etablere dusjkabinett med avløp direkte tilsluttet sluket. Montering av dusjkabinett vil imidlertid ikke påvirke eller endre tilstandsgraden (TG).

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale og synlige tettesjikt, da som våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Gulvbelegget er med oppbrett mot vegger og dørterskel med sveisede skjøter/hjørner og tilsluttet sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er relativt høy alder på belegget, men visuelt påvises det ingen større slitasje, men det tilløp til oppsprekkinger i skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Synlige oppsprekkinger er lokalisert utenfor områder som belastes med bruksvann ved dusjing.

Det anbefales likevel å etablere dusjkabinett som et forebyggende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering eller renovering.

En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun reduserer risiko knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.





ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplater i laminat utførelse med kantlister i tre og med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg. Veggene er med malt glassfiberstrie. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplater i laminat utførelse og med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Panelovn.

ETASJE 1 > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med våtromsbelegg. Veggene er med våtromstappet. Himlingen er med folierte himlingsplater.
Veggmontert servant. Speil over servanten. Høyskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Gulvmontert toalettskål. Rørfordelingskap. Panelovn.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel/karm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra kjeller. Det er plassert en vannpumpe ved vanninntaket.

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør).

Rørfordelingskap med stengekraner tilgjengelig fra toalettrommet. Det er installert automatiske stengeventiler tilkoblet sensorer som stenger vanntilførselen ved eventuelle lekkasjer. Sensorer er plassert ved bereder og installasjoner i kjelleren, samt i oppvaskbenkene på kjøkkenene.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Årstall: 2000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner for tilbygget i 2000. Aggregatet er plassert i garasjen. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Produksjonsår er ikke verifisert, men berederen er av nyere dato.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kott på loftet. Fordelingsskap for tilbygg år 2000, plassert i entréen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke fremvis dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

2. 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

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

4. 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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

   Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer.

   Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll, vurdere og utføre tiltak og eventuelt utstede dokumentasjon eller samsvarserklæringpå anlegget. Det ligger et løst 3-faset uttak kneloftet. Ukjent hva denne er til, men den skal ikke ligge løst hvis den er tilkoblet strøm. Denne bør undersøkes nærmere, ev. festes eller frakobles.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Det sannsynligvis ikke etablert drensrør rundt ringmur, da ikke vil være behov dette. Ukjent drenering rundt eldre del.

Tomten er gjennomgående flat og er anordnet slik at det ikke er liten fare for tilsig mot bygget.

Jfr. post «rom under terreng»: Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrengetKontrollen er begrenset til det som er synlig.

Grunnmuren er oppført i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

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

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i område med usikker forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

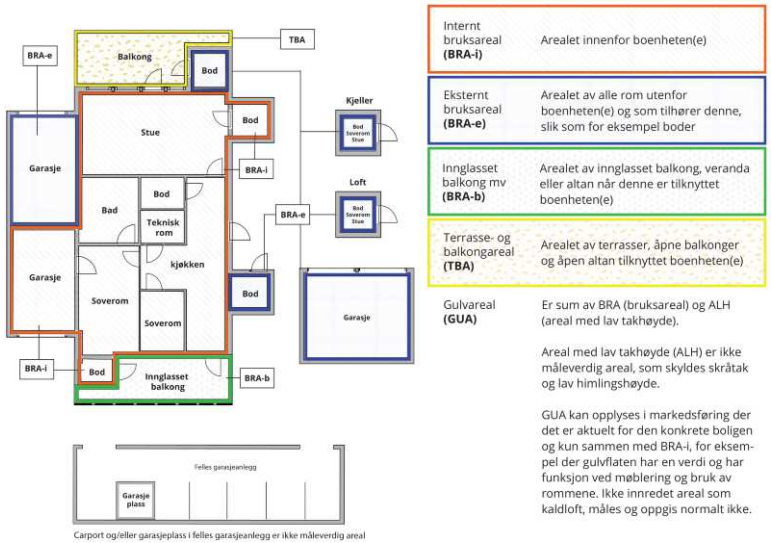
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	40			40	
Etasje 1	198	27		225	
Etasje 2/loft	42			42	
SUM	**280**	**27**			
SUM BRA	**307**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
Etasje 1	Entré, entré 2, gang m/trapper, stue, stue 2, stue 3, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, kjøkken, kjøkken 2, bad, bad 2, toalettrom, bod		
Etasje 2/loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, kott		

Kommentar

Carporter og overbygde gangarealer inngår ikke i arealberegningen. Slike arealer kan likevel være angitt med arealopplysninger på plantegninger utarbeidet av takstmannen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes godkjente tegninger (2000) for hele 1. etasje. Det er kun mindre avvik i den eldste delen. I den eldste delen er et toalett og bad er slått sammen til ett rom og stuen er delt i to. Tilbygget garasje og carport er godkjent i 2012.
Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Det er fremvist tegninger over loft og kjeller.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Garasje, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvis tegninger er godkjent byggesøknad for bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	236	38		0	1520.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brautavegen 40

Hjemmelshaver
Werthwein Gunnar Wilhelm

Brautavegen 40 , 7236 HOVIN I GAULDAL
Gnr 236 - Bnr 38
5028 MELHUS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert uthus med garasje. Selve uthuset er fundamentert på trepåler under et bjelkelag i tre. Garasjedelen er fundamentert med støpte fundamenter/ringmur og har støpt plate på mark.

Vegger er oppført i trekonstruksjon med stående panel. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre, tekket med profilerte plater.

Garasjen er utstyrt med leddport i tre, og har i tillegg adkomst via dør.

Det er ikke kjent når bygget ble oppført, men det kan være fra samme periode som den eldste delen av boligen. Det er også mulig at garasjen er oppført som et senere tilbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.04.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.04.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

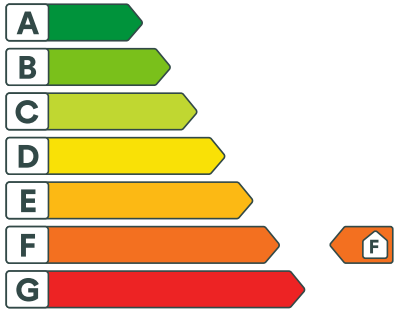
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	**Brautavegen 40, 7236 HOVIN I GAULDAL**
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286567**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184522012**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **334,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **373,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **94 768 kWh**



Brautavegen 40, 7236 HOVIN I GAULDAL

Detaljering

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

Brautavegen 40, 7236 HOVIN I GAULDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 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: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 17.04.2026 Skoklefald Mette

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mette Skoklefald (advokat)

Boligen

Brautavegen 40
7236 Hovin I Gauldal

5028-236/38/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg har ingen kjennskap til eiendommen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

DAGBOK NR. 99 1957. 18/1.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

ÆRKLÆRING.

Underskrevne gir herved Svein Winsnes, " Heimly " gårdsnr. 49 bruksnr. 38 i Horg herred rett til å erholde vann fra kummen som er oppsatt på min eiendom " Rønningsløkken " gårdsnr. 51 bruksnr. 12 i Horg herred.

Det skal ikke betales noe for vannretten som av hensyn til stempelberegningen er satt til en verdi av em gang for alle kr. 50,00 .

Hovin i Gauldal, 1. desember 1956.

Ole Rosbjørgen

Til vitterlighet :

Nils Refsethr

Thorleif Refstad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/99/65
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:47

Nærværende dokument er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp med kr. 10,- i henhold til lov av 6. august 1897, § 2, jfr. lov av 11.april 185 § 3a.

Gauldal sorenskriverembete, 18.januar 1957.

Ole Dehlen
fm.

Stempelmerke kr. 20.-

DAGBOK NR. 438 1956. 16/3.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 9-51

Skjøte.

Undertegnede Karl Kristian Hovin

født 11/9.1913 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Svein Winsnes

født 11/11.1921 (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Heimly

g.nr. 49 *br.nr.* 38 *av skyld mk.* 0,05 *i* Horg *herred*[1])

matr.nr. *i* Gauldal Sorenskriveri [1])

for en kjøpesum stor kr. 2000,- Kronertotusen o/loo

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellens fremtidige eiere må selv besörge og vedlikeholde gjerde rundt parsellen om parsellens eier vil ha den inngjerdet.

Ved bebyggelse av parsellen får eieren rett til kloakkavlöp i hovedbrukets tilliggende utmark.

Skjötet vedtas av meg som kjöper.
Hovin i G. 12/3.1956.
Svein Winsnes.

Hovin den 12/3 1956
Karl Kr Hovin
(Utstederens underskrift)

Viljeg bekrefter herved at Karl Kr. Hovin *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

HORG LENSMANNSKONTOR
John Osnas

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververkre er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Hovin den 12/3 1956
Ragnhild Hovin

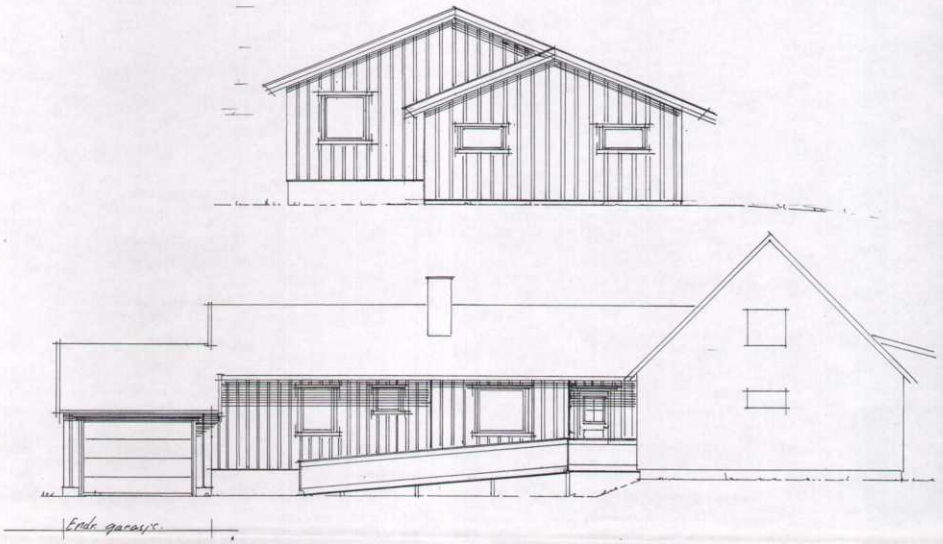
Til vitterlighet:

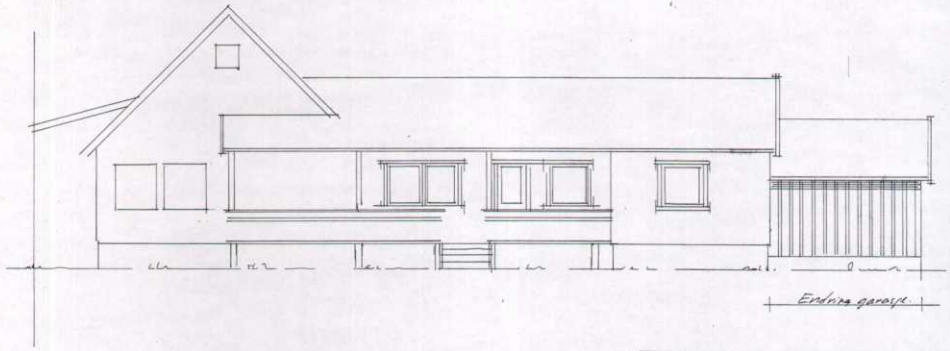
1. [illegible]

2.

LENSMANNEN I HORG

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



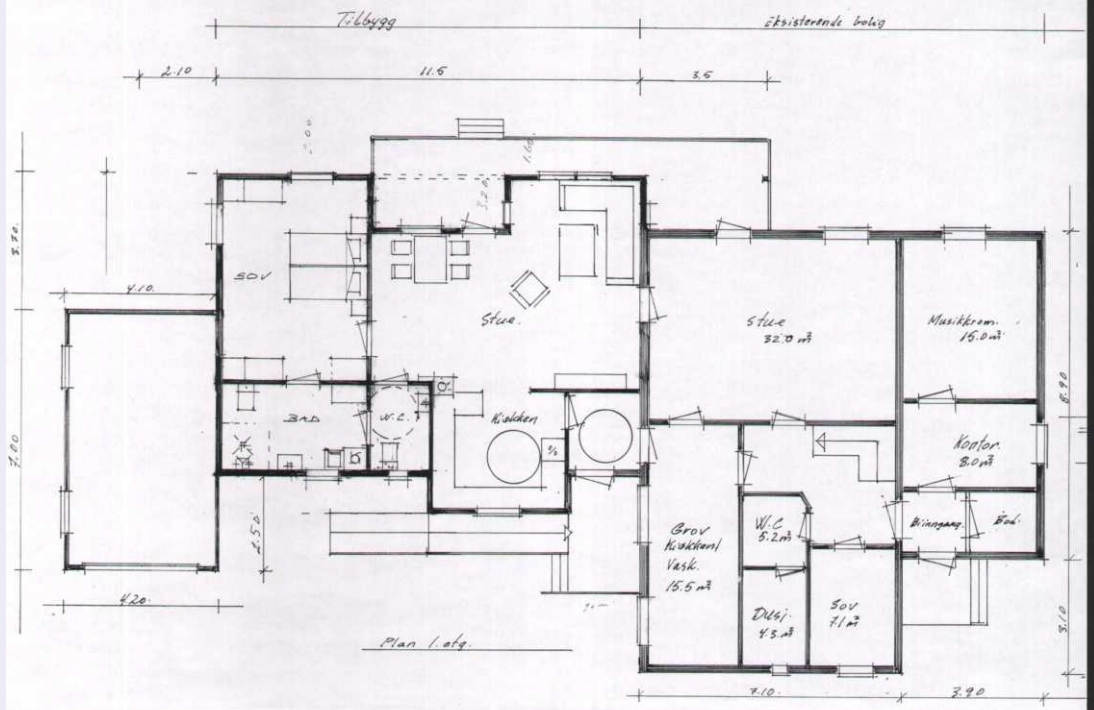


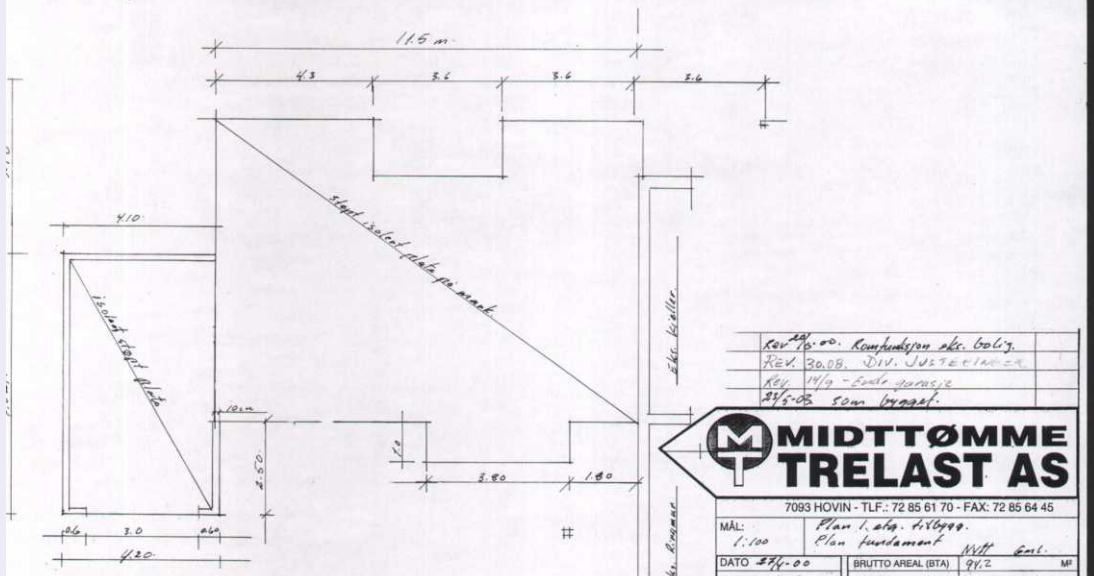
TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. DS 153100
Godkjent ~~uten~~ / med merknader

MIDTTØMME TRELAST AS

MÅL: 1:100	Endring garasje. Nye fasader.		
DATO 19/9-2000		BRUTTO AREAL (BTA)	M²
TEGNET O.G.		BEBYGD AREAL (BYA)	M²
		BRUKSAREAL (BRA)	M²
		BEREGNET AREAL (BA)	M²
BYGGEPLASS	236/38 Hovin.		
KOMMUNE	Melhus		
BYGGHERRE	Gunnar Werthwein.		
TYPE			

28/9-03 Som bygget.





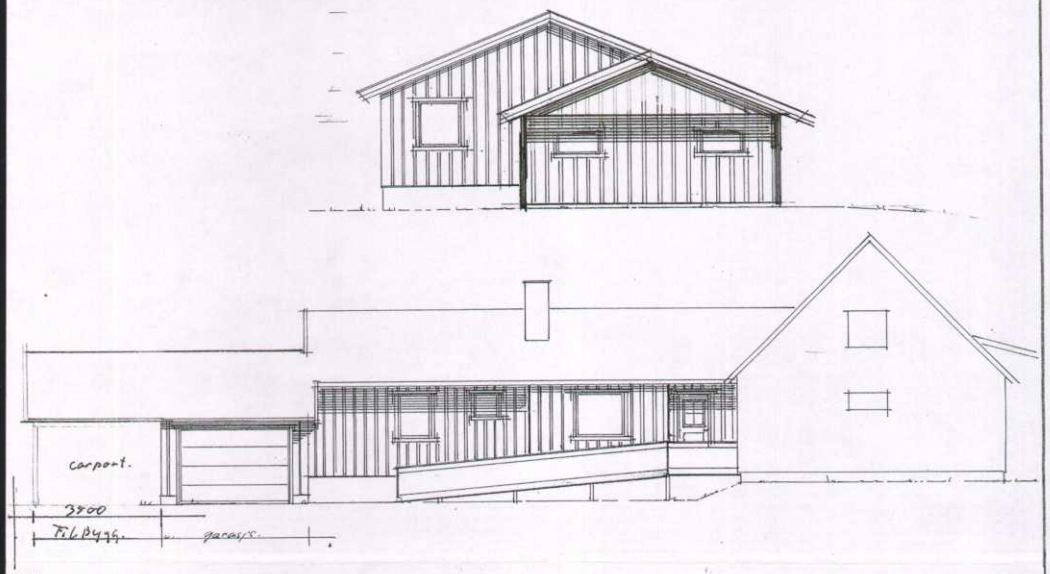
TEKNISK KOMITE MELHUS
Sak nr. DS 153100
Godkjent ~~uten~~ / med merknader

Rev. 28/9-00.	Komfundsjon ekst. bolig.
Rev. 30.08.	Div. justeringer.
Rev. 19/9	- Endr. garasje
24/5-05.	Som bygget.

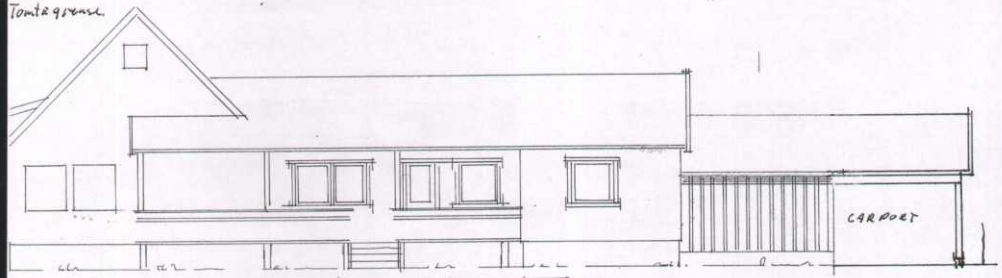
MIDTTØMME TRELAST AS
7093 HOVIN - TLF.: 72 85 61 70 - FAX: 72 85 64 45

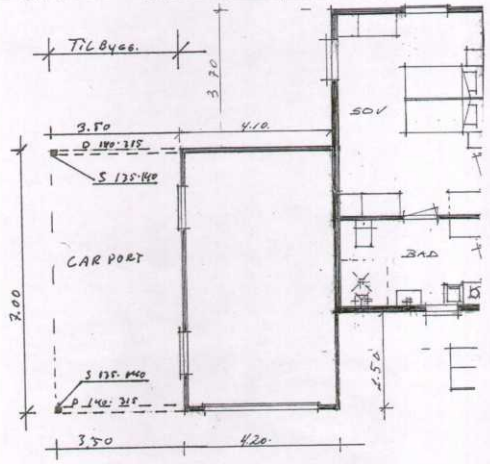
MÅL: 1:100	Plan 1. etg. tilbygg. Plan fundament	NYE	Gml.
DATO 24/4-00		BRUTTO AREAL (BTA)	91.2 M²
TEGNET O.G.		BEBYGD AREAL (BYA)	130.3 + 121.0 M²
		BRUKSAREAL (BRA)	87.5 + 206.0 M²
		BEREGNET AREAL (BA)	M²
BYGGEPLASS	G.Bnr. 236/38 Hovin.		
KOMMUNE	Melhus.		
BYGGHERRE	Gunnar Werthwein		
TYPE			

VEDLEGG E.1.



Tomtegrense.





Endring garasje: Til Bygg 3.50 0.5

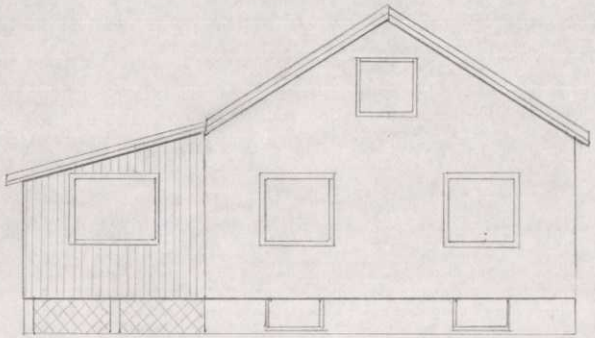
DS 12/222

MELHUS Kommune Arealforvaltning

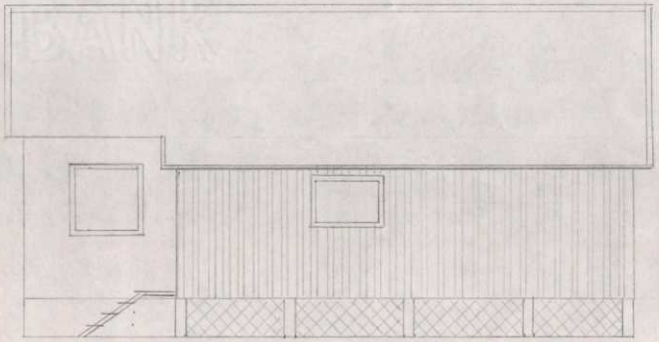
MIDTTØMME TRELAST AS

MÅL: 1:100	Til Bygg Carport.		
DATO 30/4-12		BRUTTO AREAL (BTA)	M²
TEGNET A. H		BEBYGD AREAL (BYA)	M²
		BRUKSAREAL (BRA)	M²
		BEREGNET AREAL (BA)	M²
BYGGEPLASS	236/38 Horin.		
KOMMUNE	Melhus		
BYGGHERRE	Gunnar Wærthwein.		
TYPE			

Tilbygg for Svein Winsnes.



Syd

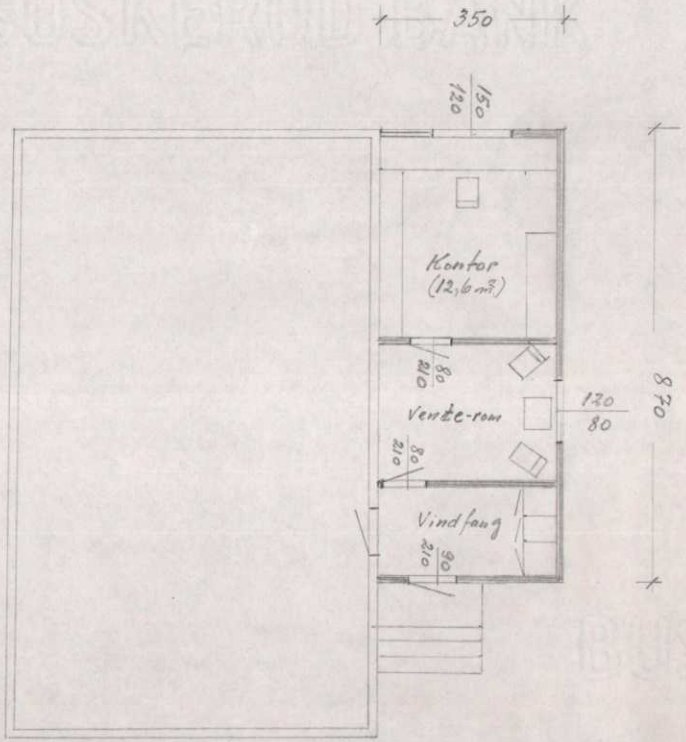


Vest

Mål 1:100

MELHUS BYGGESAK, MELHUS
Jnr. Sak nr 267/80
Tegningene godkjent med merknader.

Tilbygg for Svein Winsnes.



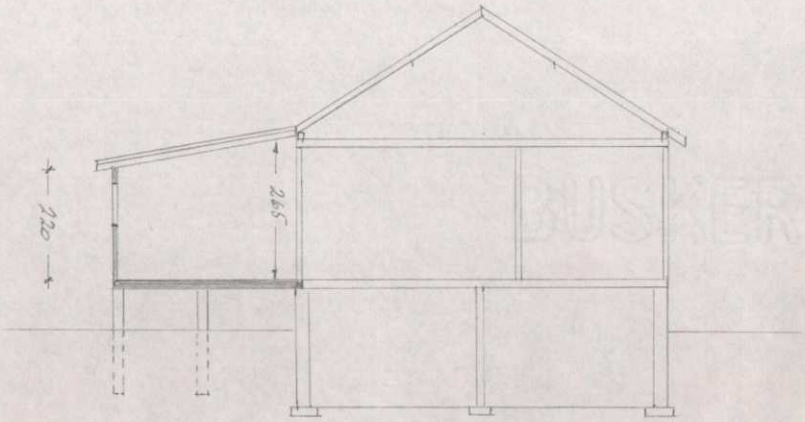
Plan

Mål 1:100

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / ... nr. 2671/80.
Tegningene godkjent uten / med merknader.

Tilbygg for Svein Winsnes.

2"×8" gulvbjelker 20cm isolasjon
2"×4" bind.verk og 2"×2" utlekting (10+5cm isolasjon)
2"×7" taksperrer, isbjørnpapp, 2"×2" oppforing,
armert plast, sløyfer og A-tak.



Snitt

Mål 1:100

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / ... Sak nr. 2671/80
Tegningene godkjent ~~uten~~ / med merknader.

Kommunens saksnr

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 236 | Bnr 38 | Festenr | Seksjonsnr

Adresse 7236 Hovin

Det anmodes om

[x] FERDIGATTEST

[ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[x] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22 MAI 2003

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

MELHUS KOMMUNE
Ar/saksnr: 00/00806 Dok.nr. 7
Ark.kode P 236/38
Ark.kode S
Avd. INFU Grad
Kopi

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
ingen.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	/ - /
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak Midttømme Trelast A/S

Dato 20/5.03 | Underskrift Olaf Grendstad.

Gjentas med blokkbokstaver OLAF GRENDSTAD.

© NBR nr 5167 Nr 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

MELHUS Kommune
Bygningsavdelingen
Saksbehandler
Ingrid Furunes, tlf.72855222

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
26.05.03	00/00806-008	GBB 236/38
Deres dato	Deres referanse	

Gunnar Werthwein

7236 HOVIN

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven § 99 nr. 1

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
Gunnar Werthwein	Midttømme Trelast AS
7236 HOVIN	7236 HOVIN

Eiendom/byggested	Hovin	
Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:	236/38	
Deres søknad mottatt	02.05.00	
Arbeidets art	Tilbygg	
Byggets art	Enebolig	
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	03.07.00	Utv.saksnr.: 00/0153
Deres saksbehandler er	Ingrid Furunes	

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. PBL § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. PBL § 93).

Merknader:

Med hilsen

Tor Riseth
avdelingsleder e.f.

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Postadresse Melhus kommune 7224 MELHUS,
Besøksadresse Melhus Rådhus
Telefon 72 85 50 00
Telefax 72 85 50 01
E-postadresse: postmottak@melhus.kommune.no
Andre telefaxer Sentraladministrasjon 72 85 50 38; Opplæring 72 85 52 68; Teknisk / KNM 72 85 51 28; Helse- og sosial 72 85 53 18
Bankkonto 8601 05 39279
Bankkonto skatt 7855 05 16534
Foretaksnummer NO 938 726 027 MVA

MØTEBOK Blad 23

PROTOKOLLUTSKRIFT

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Melhus	Bygningsrådet	Teknisk kontor	18. juni 1980

Sak nr.

267/80

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE:

BYGGEPLASS: Gnr. 236 bnr. 38.

BYGGHERRE: Svein Winsnes, 7093 Hovin.

ANMELDER: Svein Winsnes.

ANSVARSHAVENDE: Per I. Gylland.

ARBEIDETS ART: Tilbygg.

BYGGETS ART: Bolighus i 1½ etg. m/kjeller Grunnflate 30 m^2.

FRAMLAGT: Søknad om byggetillatelse med vedlegg, datert 14/5-80.

Byggherren har opplyst at det blir ingen ansatte, bare kontor for ham selv.

VEDTAK:

Planene godkjennes og byggetillatelse kan utstedes av bygningssjefen.

A. 1. Fundamentene skal utføres slik at bygningen ikke kan skades av tele, jfr. Byggeforskriftenes kap. 42:2.

Per I. Gylland godkjennes som ansvarshavende for dette bygg.

TILBYGGET SKAL OPPFØRES I SAMSVAR MED BYGNINGSLOVEN MED GJELDENDE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER.

Rett utskrift bevitnes.
Teknisk kontor, den 21 JUNI 1980
S. Skunstad

Sign.	Utskrift sendt til

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Hovin			236/38	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolighus i 1½ etg. m/kjeller	14/5-80.	18/6-80.	267/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Winsnes		7093 Hovin.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"	"			
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Per I. Gylland		7093 Hovin		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Melhus	25/8-80.	Lars Solstad
		Underskrift bygningssjef

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 10-77

MELHUS kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Jan Erik Taylor Busæt
Tlf.: 72858174

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
07.06.2012	12/3100-2	GBB 236/38
Deres dato:	Deres referanse:	

Anne Irene Winsnes og Gunnar W.Wertwein

7236 HOVIN I GAULDAL

DELEGERT BEHANDLING - BYGGESAK - TILBYGG CARPORT PÅ GARASJE

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saknr. 222/12 etter delegert myndighet fra Komite for teknikk og miljø.

Det gjøres oppmerksom på at tillatelse ikke utstedes før eventuelle vilkår er oppfylt.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt skjema.

Med hilsen

Guri Vik
Virksomhetsleder

Jan Erik Taylor Busæt
saksbehandler

Postadresse
Melhus kommune
Rådhusvn. 2, 7224 Melhus

Besøksadresse
Melhus Rådhus

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

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

e-post: postmottak@melhus.kommune.no

internett: www.melhus.kommune.no

236/38 TILBYGG CARPORT VED GARASJE

Arkivsaksnummer: **12/3100** Saksbehandler: **Jan Erik Taylor Busæt**

Saksdokumenter:

Søknad om tillatelse til tiltak m/ vedlegg	dat: 07.05.2012
Plan- og fasadetegninger	dat: 30.04.2012
Situasjonskart	dat: 21.03.2012

Tiltakshaver: Anne Irene Winsnes og Gunnar W.Wertwein

Type tiltak Tilbygg

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til tiltak for oppføring av carport på eiendommen, gnr/bnr 236/38.

Forutsetninger gitt i gjeldende plan:

Omsøkte eiendom omfattes av Kommuneplanens arealdel for Melhus med tilhørende bestemmelser, vedtatt 14.06.2012. Eiendommen er i planen vist med formål bolig.

I alle disse områdene kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken.

Utnyttelsesgraden settes til maks 35 % BYA.

Parkering skal løses på egen eiendom eller i fellesanlegg, enten som biloppstillingsplass eller garasje. Det kreves minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet under 60m2 BRA, min 2 (eller 2,5) per boenhet over 60m².

Garasje tillates bygd med størrelse opp til 60m², under forutsetning av planens øvrige bestemmelser er ivaretatt.

Tiltakets omfang:

Omsøkte tiltak omfatter oppføring av carport på eiendommen gnr/bnr 236/38. Carporten etableres på eneboligens østre side som tilbygg til eksiterende integrert garasje. Størrelsen på carporten er oppgitt til å være 24 m^2, eksisterende bebygd areal på tomten er på 379 m^2. Ny samlet bebygd areal på tomten blir på 403 m^2 og utnyttelsesgraden er regnet til 26 %. Det er vedlagt erklæring av hjemmelshaver på eiendommen gnr/bnr 236/4 om tillatelse til oppføring av carport i en avstand på 0,5 meter fra felles eiendomsgrense.

Vann og avløp:

Tiltaket omfatter ikke tilkobling til vann og avløp.

Merknader til tiltaket:

Det er ikke mottatt merknader innen fristen.

Vurdering:

Tiltaket er vurdert å være i samsvar med gjeldende plan

VEDTAK

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av Pbl § 20-2, godkjennes søknad om oppføring av carport på eiendommen, gnr/bnr 236/38.

A. Før tillatelse til tiltak kan utstedes, må følgende vilkår være oppfylt:

B. Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning av foretak:

Tiltaket omfattes av Pbl § 20-2, og tiltakshaver er selv ansvarlig for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll.

C. Øvrige bestemmelser

1. Tiltakshaver v/ ansvarlig søker er ansvarlig for at forutsetninger i reguleringsplanen/ dispensasjon blir ivaretatt.

2. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver, jfr SAK10 § 12-1.

3. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan utstedes etter søknad når vilkår etter plan- og bygningslovens § 21-10 er oppfylt. Søker skal bekrefte at byggets eier er overlevert tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, gjennomføringsplan skal være innlevert, ajourførte tegninger og situasjonskart skal foreligge, jfr SAK10 § 8-1. I tillegg må melding om tilknytting være innlevert.

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

Melhus, 07.06.2012

Guri Vik
Virksomhetsleder

Jan Erik T. Busæt
saksbehandler

MELHUS kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Jan Erik Taylor Busæt
Tlf.: 72858174

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
07.06.2012	12/3100-3	GBB 236/38
Deres dato:	Deres referanse:	

Anne Irene Winsnes og Gunnar W.Wertwein

7236 HOVIN I GAULDAL

Tillatelse til tiltak

etter Plan- og bygningsloven § 21-2

Tiltakshaver **Ansvarlig søker**

Anne Irene Winsnes og Gunnar W.Wertwein

7236 HOVIN I GAULDAL

Eiendom/byggested

Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:	236/38	
Deres søknad mottatt	08.05.2012	
Arbeidets art	Tilbygg	
Byggets art	Enebolig	
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	07.06.2012	Utv.saksnr.: 12/222
Deres saksbehandler er	Jan Erik Taylor Busæt	

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas ibruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må føres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 23-2.

Med hilsen

Guri Vik
Virksomhetsleder

Jan Erik T. Busæt
saksbehandler

VEDTEKTER FOR BRAUTAVEGEN SA

§ 1. Veglaget

Sammenslutningen Brautavegen SA er et samvirkeforetak, med vekslende medlemstall og kapital. Medlemmene er andelseiere i veglaget. Medlemmene har ikke personlig ansvar for veglagets forpliktelser. Ledelse av laget utføres jfr. § 8.

Veglaget har sitt forretningskontor i Melhus kommune.

§ 2. Formål

Foretakets formål er å vedlikeholde Brautavegen sommer og vinter. Foretaket driver ikke ervervsvirksomhet og overskuddet skal føres tilbake til foretaket.

§ 3. Andelseiere

Eiere av eiendommer i veiens nytteområde kan tas opp som medlemmer i veglaget. Det kan også åpnes for at andre enn eiere av eiendommer i veiens nytteområde kan bli medlemmer.

Innmelding skjer ved skriftlig søknad til veglaget. Styret avgjør spørsmålet om opptak av nye medlemmer og foreløpige økonomiske betingelser for disse. Søkeren skal få melding om utfallet av søknaden så snart som mulig og senest innen to måneder fra den dagen veglaget mottok søknaden.

Det skal innbetales tilknytningsavgift ved inntreden. Tilknytningsavgiften fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Medlem som trer ut av laget har ikke krav på tilbakebetaling av andel eller på del av foretakets formue.

§ 4. Andeler og andelsfordeling

Det fastsettes andeler pr gårds og bruksnr.

Veilaget skiller mellom medlemmer som er daglige brukere av veien, a-andelseiere. Og andre som har nytte av veien, men ikke bruker den daglig (landbruk-, næring og fritidseiendom), b -andelseiere.

For a -andelseiere fastsettes 2 andeler pr gårds og bruksnr. For b-andelseiere fastsettes 1 andel pr gårds og bruksnr.

§ 5. Grunn til veien, Møteplasser/velteplasser mv.

Samtlige grunneiere til veggrunn har stilt vederlagsfritt til disposisjon grunn til vei og grøfter, møteplasser og snuplasser. Selv om grunneier(e)/ andelseiere går ut av Brautavegen SA disponerer foretaket fortsatt grunn til ovenfor nevnte formål.

Andelseiere i veglaget stiller grunn til veglinje og fyllmasse i denne til disposisjon vederlagsfritt. Grunn omfatter nødvendig planering bredde avgrenset av grøftekant, skjæringstopp eller fyllingsfot pluss 2 meter ryddebredde på hver side samt snu- og møteplasser jf. Landbruks- og matdepartementets Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse.

Dersom vegen må legges over dyrket mark, tomtegrunn eller annet spesielt areal, kan berørte grunneiere kreve godtgjørelse for medgått areal og eventuelle ulemper. Krav om slik erstatning fremmes for styret. Styret kan engasjere en sakkyndig person til å utarbeide forslag til erstatning. Årsmøtet tar etter forslag fra styret stilling til spørsmålet om godtgjørelse og fastsetter tilbud om slik erstatning.

Grus og nødvendige fyllmasser som må tas utenfor veglinja godtgjøres etter vanlige satser i distriktet.

Andelseiere i veglaget stiller grunn til velteplasser og driftsveger fram til velteplasser til disposisjon vederlagsfritt.

Andelseiere som ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlige for skader de påfører vegen og plikter å utbedre disse. Hvis skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skaden utbedret for vedkommendes regning.

Samvirkeloven § 23 regulerer adgangen til utestengelse.

§ 6. Veiavgift mv.

Til anskaffelse av nødvendige midler for drift, vedlikehold, utbedringer og mindre nyanlegg i det kommende år, fastsetter årsmøtet årsavgiften til andelseiere og andre brukere. Avgiftene gjelder fra 1. januar til 31. desember.

Årsavgift er lik for både a- og b- andelseiere. Det vil i tillegg bli fakturert en årsavgift pr boenhet tilknyttet det aktuelle gårds og bruksnr. ved kårbolig/leilighet og utleieenhet. Vintervedlikeholds utgifter fordeles likt mellom alle a-andelseiere og boenheter (kårboliger og utleie) tilknyttet disse.

Hvis det foregår transport av vesentlig betydning kan styret fastsette en særskilt transportavgift som tilsvarer transportens art. Transport av vesentlig betydning må ikke settes i gang før styrets leder er varslet i forveien. Større utbedringer og nyanlegg kan utlignes på medlemmene.

Betales ikke utlignede avgifter ved forfall, kan styret nekte vedkommende medlem å bruke veien. Dersom noen ikke etterkommer sin plikt, skal styret anmode vedkommende til å oppfylle sin part av vedlikeholdsplikten. Blir plikten fremdeles forsømt, kan styret sørge for at arbeidet blir utført for regningen til den som har forsømt seg.

Styret kan nekte bruk av veien for medlemmer som ikke følger vedtektene og styrets instrukser, og som ikke har betalt sin andel. Styret har tilsvarende fullmakt når det gjelder de bruksberettigedes bruk av veien.

§ 7. Styret

Foretakets virksomhet ledes av et styre på 3 medlemmer med 1 varamenn. Funksjonstiden er 3 år. Leder blir valgt av årsmøtet. Sekretær og kasserer velges innad i styret. Et medlem med varamann trer ut hvert år, de 2 første år ved loddtrekning. Uttredende styremedlem har rett til å nekte gjenvalg i 2 år. Hvert medlem plikter å motta valg som medlem av eller varamann til styret.

Styremøte holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem forlanger det. Til gyldig vedtak kreves at 2 styremedlemmer stemmer for.

Over styremøtene føres protokoll som undertegnes av de møtende. Saker av mindre betydning kan avgjøres av lederen, men skal refereres i første styremøte.

§ 8. Styrets myndighet og plikter

Styret skal lede foretaket i overensstemmelse med vedtektene, og årsmøtets beslutninger. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendig lån til å realisere besluttende tiltak

Styret skal :

- Lede driften av veganlegget, herunder sette bort anbud, føre tilsyn med arbeid m.m.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold av veien.
- Fastsette avgiftenes innkrevings måte og påse at disse innbetales i rett tid.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon. Regnskapsåret dekker tiden 1. januar til 31. desember samme år.
- Fastsette lønn og instrukser til innleid engasjement.
- Regulere eller stoppe transport for kortere eller lengre tid for å beskytte veien f. eks. ved teleløsning og flomperioder.
- Avgjøre henvendelser fra andre personer, foreninger og lignende om bruk av veien.
- Igangsette mindre veiarbeider og anskaffelser, samt arbeider og anskaffelser som må gjøres for å avverge skade på veien, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsberetningen.

§ 9. Årsmøtet.

Årsmøtet er foretakets høyeste organ og holdes innen utgangen av februar måned.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når innkallingen til årsmøtet er gjort etter gjeldende vedtekter. Innkalling til årsmøtet kan skje ved skriftlig innkalling og/eller ved annonsering i lokalpressen minst 14 dager før årsmøtet avholdes. Sakliste kan fåes ved henvendelse til styret. Medlemmer som har forfall kan la seg representere ved skriftlig fullmakt.

<u>På årsmøtet behandles:</u>

1) Godkjenning av innkalling.
2) Godkjenning av sakliste og fullmakter.
3) Valg av møteleder og sekretær.
4) Valg av to til å skrive under møteprotokollen.
5) Årsmelding fra styret.
6) Revidert Årsregnskap.
7) Fastsettelse av evt. godtgjørelse for styremedlemmer og revisoren
8) Behandling av søknader om opptagelse av nye medlemmer, jfr. §3.
9) Forslag om veiavgifter, jfr.§ 6.
10) Styrets forslag.
11) Innkomne forslag.
12) Valg:
    a) Valg av styremedlem og vara.
    b) Blant styremedlemmer velges leder.
    c) Valg av 2 revisorer med personlige vara.
    d) Valg av valgnemnd.

Medlemmer som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig henvendelse til styret innen 1. februar kreve at den blir tatt med under punkt 11 innkomne forslag.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene forlanger det. Vedtak kan bare fattes i saker som nevnes i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Alle saker avgjøres normalt ved stemmeflertall. For at årsmøte skal være beslutningsdyktig må minst 25 % av andelseierne møte.

Veilaget skiller mellom medlemmer/andelseiere som er daglige brukere av veien A-andelseiere, som har 2 stemmer. Og andre som har nytte av veien, men ikke bruker den daglig(landbruk, næring og fritid), B - andelseiere, som har 1 stemme. Kårboliger/leiligheter og utleieenheter har ikke stemmerett.

Et evt. overskudd i drift det enkelte år kan ikke utbetales til andelseierne, men skal tilføres egenkapitalen til fremtidig drift av veien.

§ 10. Ansvar.

Medlemmer eller trafikanter som ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlig for skader de herved påfører vegen, og plikter å utbedre disse. Hvis skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skaden utbedret for medlemmets (trafikantens) regning, og innkreve beløpet.

§ 11. Bruk av veien til skogsdrift

Før igangsettelse av skogsdrift med utkjøring av tømmer langs vegen plikter andelseier/driver å varsle styret 30 dager før utkjøring igangsettes. Sammen med varselet fremlegges dokumentasjon på planlagt uttak. Fremlegges ikke tilstrekkelig dokumentasjon kan styret nekte bruk av veien.

Styret har fullmakt til å gi retningslinjer for bruk av veien i forbindelse med uttak av tømmer herunder retningslinjer for avregning og betaling av veiavgift.

Årsmøte fastsetter etter forslag fra styret veiavgift for utkjøring av tømmer basert på antall kubikkmeter tømmer som uttas.

Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i veibanen eller i grøfter, på møteplasser eller snuplasser. Bar, bark og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. Slepekjøring av virke på vei, eller annen kjøring som er til vesentlig skade for veien, er forbudt.

Transport skal unngås i perioder hvor kjøring kan medføre skader på vegen. I teleløsningen og spesielt regnfulle perioder kan vegen stenges.

Skader på vegen som skyldes skogsdrift skal utbedres av andelseier/driver gjennom utskifting av masser, oppgrusing og eventuelt andre nødvendige tiltak så snart som mulig etter at drifta er avsluttet. Dersom dette ikke skjer, kan styret besørge skaden utbedret for vedkommendes regning og innkreve beløpet som er utestående.

§ 12. Tvister.

Tvister mellom medlemmene eller mellom medlem og foretaket om forhold som reiser seg av vegfellesskapet, skal partene søke løst i minnelighet gjennom forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, kan partene bli enige om å avgjøre tvisten ved voldgift. Dersom partene ikke blir enige om voldgift, avgjøres tvisten av de ordinære domstoler med veglagets kontorkommune som verneting.

§ 13. Vedtektsendring.

Endringer i disse vedtekter kan vedtas i lovlig innkalt årsmøte eller ekstraordinært årsmøte, Til gyldig vedtak kreves 2/3 flertall. Det skal stå i sakslisten hva forslaget til forandring går ut på.

§ 14. Oppløsning av foretaket.

Vedtak om oppløsning kan treffes av lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer og at 1/2-parten av andelene er representert i årsmøtet. Oppnås ikke tilstrekkelig flertall kan

forslaget vedtas i nytt årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Når det fattes gyldig vedtak om oppløsning, skal mindretallet som fortsatt vil bruke vegen få overta vegen uten vederlag mot å overta hele vedlikeholdsansvaret.

Før oppløsning må alle avtaler og leieforhold være avviklet og alle forpliktelser dekket. Eventuell gjenværende formue fordeles på andelseierne i forhold til deres andelsfordeling.

§ 15. Ikrafttredelse.

Disse vedtekter trer i kraft den 26/1 - 2021

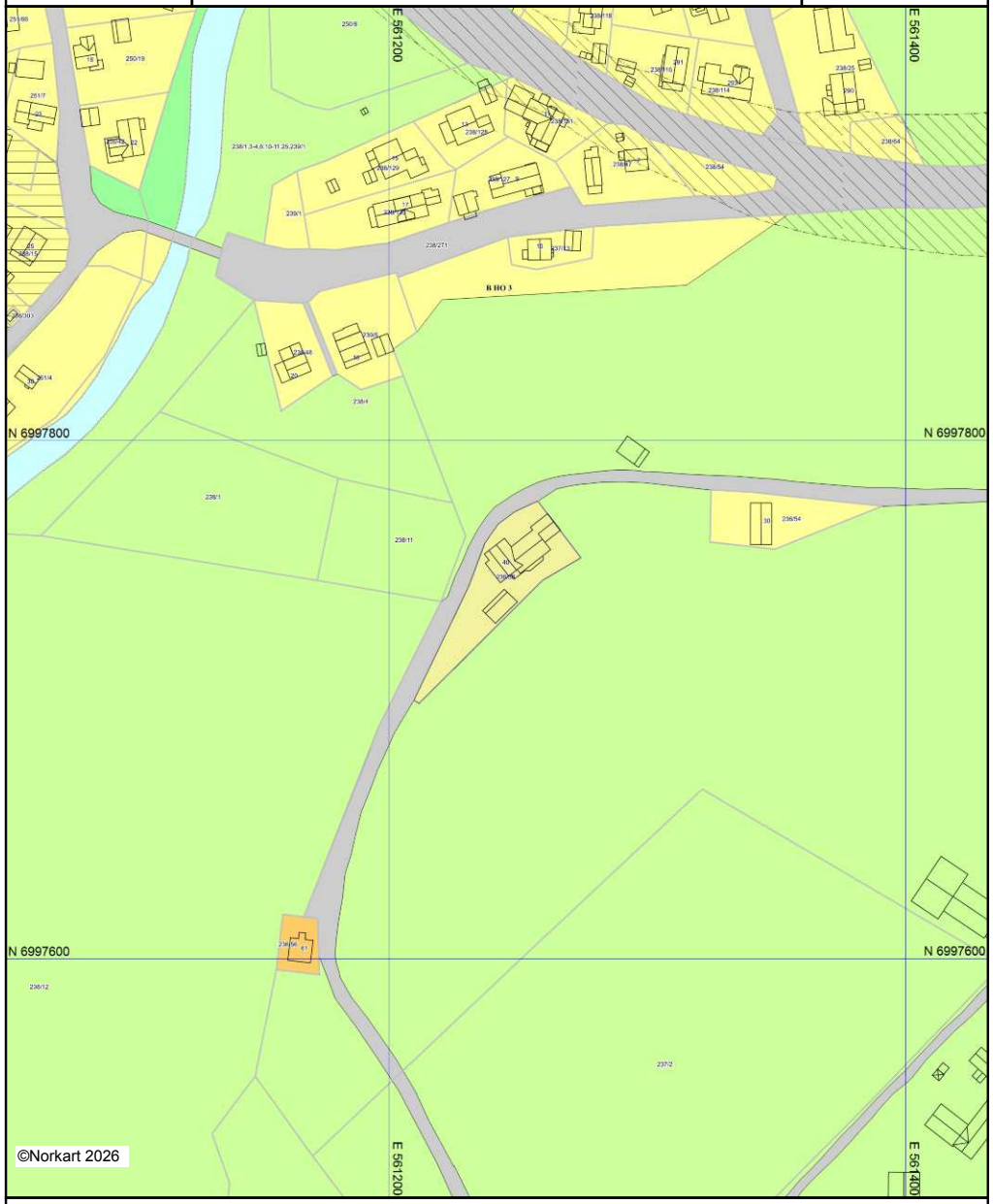
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 236/38
Adresse: Brautavegen 40
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

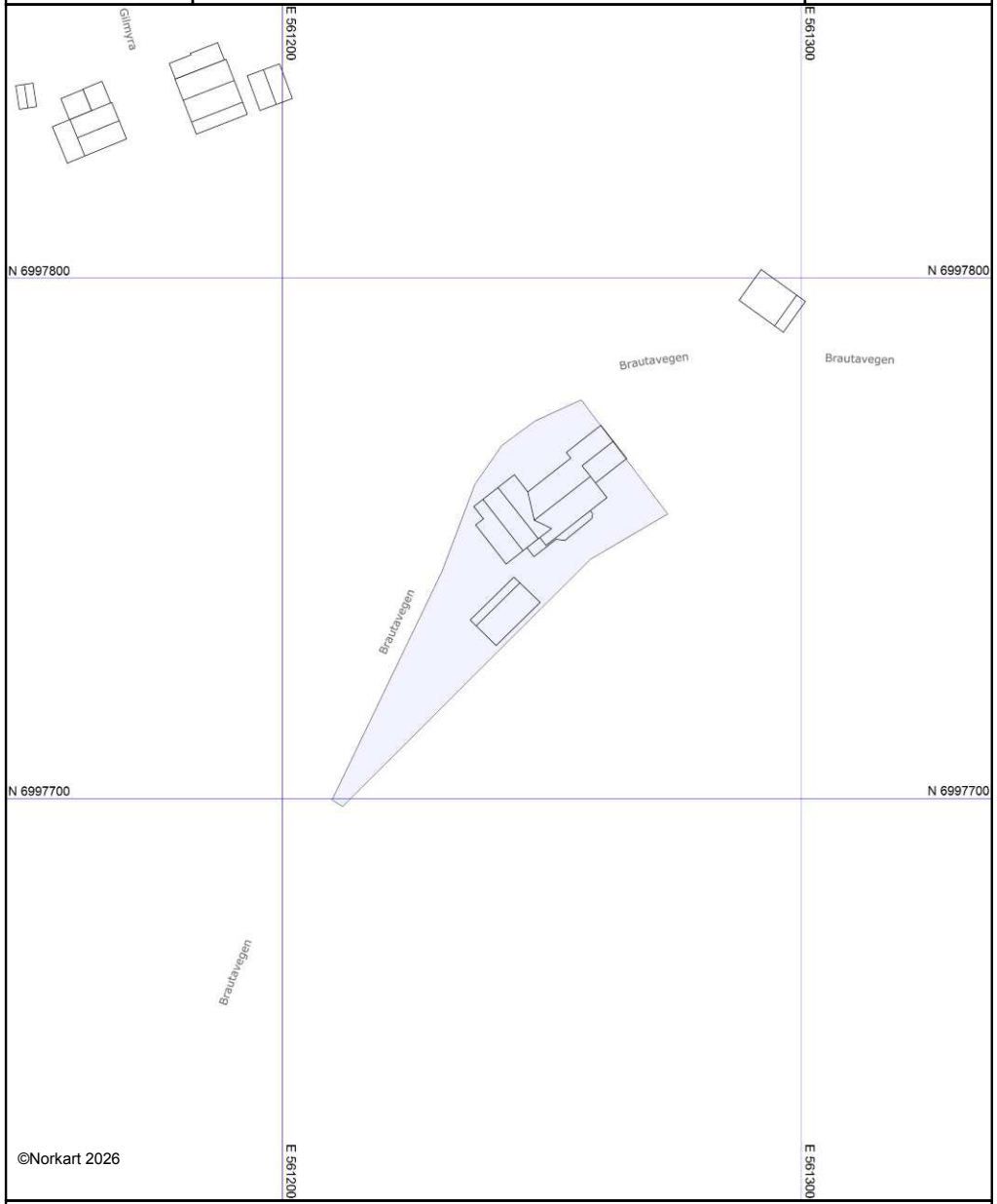
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 236/38
Adresse: Brautavegen 40
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



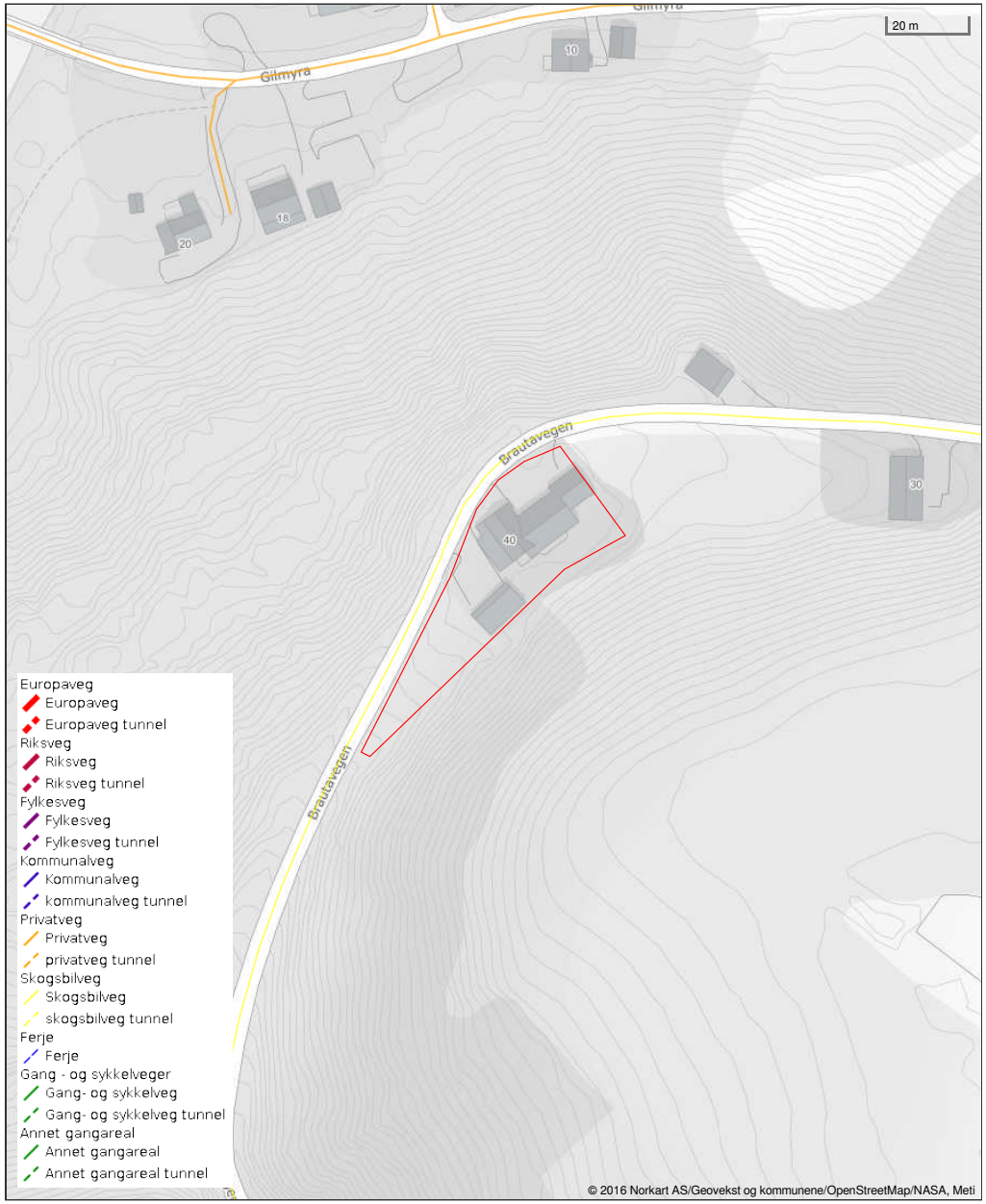
©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 236/38//



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

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260054 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Brautavegen 40, 7236 Hovin I Gauldal.
Gnr. 236, Bnr. 38, 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41260054
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no