

Velkommen til

Klemmets veg 144, 7227 Gimse

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Klemmets veg 144
7227 Gimse

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	145 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 935 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2008
BRA/BRA-i	267 / 267 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

+47 957 79 820
malin.aadahl@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Klemmets veg 144, 7227 Gimse

Registerbetegnelse
Gnr. 31, Bnr. 97, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	145 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 935 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 954 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 144 750,-

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

Sum omkostninger kr 145 840,- 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. 19.773,- pr. år 2024. Avgiften fordeles følgende:
Avløp kr. 9.992,-
Eiendomsskatt kr. 3.960,-
Vann kr. 5.821,-

Prognose for 2025 utgjør kr. 23.664,-

I tillegg kommer:
Renovasjon ReMidt kr. 5.563,- pr. 2024 fordelt på 4 terminer pr. år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 267 m²
BRA totalt: 267 m²
TBA: 21 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er etablert et toalettrom på loft, i deler av gangareal. Det er også etablert baderom i kjeller. Disse endringene er ikke søkt og godkjent hos Melhus kommune. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje samt. oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 765 m² på eiet tomt.
Eiendommen her flott opparbeidet med gårdsplass, terrasser og hage med diverse beplantning. Det er klargjort for beplantning av hekk.

Byggeår
2008 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
Kjeller: Bad, gang.
1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.
Loft: Gang, 2 soverom, stue og toalett.
Sekundærrom:
1. etasje: Garderobe og grovkjøkken.
Kjeller: Teknisk rom.

Standard
Kjeller
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, wc, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.

Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Teknisk rom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Bereder, sikringsskap og rørfordelingsskap.

1. etasje
Entre: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Gang: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Soverom 3: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Stue: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Vedovn. Utgang til terrasse og trapp. Gulvvarme.

Kjøkken: Laminat på gulv og tømmervegger og laminatplate ved komfyr. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv tømmervegger og panel på vegger. Utstyrt med servantskap, wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk. Gulvvarme.

Grovkjøkken: Flis på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Garderobe: Flis på gulv og panel på vegger tømmervegger. Gulvvarme.

Loft
Gang: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling.

Stue: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling.

Toalett: Laminat på gulv og tømmervegger. Panel i himling. Utstyrt med servantskap og wc. Mekanisk avtrekk. Radiator.

Beliggenhet
Boligen har en flott beliggenhet i et attraktivt område på Gimse. Gimse er et veletablert boligområde med både eneboliger og leiligheter. Et barnevennlig område som passer til alle.

Til Melhus sentrum er det ca. 3 km. Her er det et rikelig tilbud av de fleste servicefunksjoner. Kjøpesenter, lege, apotek, post, bank, treningssenter og flere dagligvarebutikker. Det er flere muligheter for cafebesøk, blant annet på nyetablerte Sot/Sabrura, Kaffesup, eller det lokale bakeriet fra Soknedal.

Eiendommen hører til Brekkåsen barneskole som ligger ca. 250 meter unna. Gimse ungdomsskole ligger ca. 2 km unna. Det er også flere barnehager i gangavstand fra boligen. På Melhus er det videregående skole som tilbyr et allsidig opplæringstilbud, og et bredt utvalg av studieretninger.

Området har idrettsanlegg med fotballbane, flotte lekeplasser og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I Skjetnemarka er det også lysløype og gode preparerte skiløyper på Kregneskjølen.

Fra eiendommen er det gangavstand til gode bussforbindelser med buss til Trondheim sentrum og nattbuss på helg. Fra Melhus sentrum er det også et godt tilbud med lokaltog, som er et populært valg for pendlere.

Adkomst
Fra Melhus:
Kjør over nye Gimsbrua, skiltet mot Korsvegen og Gimse. Ta deretter til venstre i rundkjøringen, skiltet mot Gimse. Følg veien til toppen, og ta til høyre etter ca. 2 km, skiltet Klemmets veg. Følg så veien i ca. 650 meter og ta dermed til høyre. Ta deretter umiddelbart til venstre, og boligen ligger som nr. 4 på høyre hånd.

Det vil bli godt skiltet av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygningsinformasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

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

Velforening
Klemmetsmyra velforening.
Velforeningskontigent Klemmetsmyra velforening kr. 2.300,- pr. 2025. Avgiften omfatter:
Snørydding, dugnadskostnader, sparing til fremtidig asfaltering av felles vei.

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 fra byggeår datert 11.08.2009, og for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 26.09.2025

Oppvarming
Elektrisk samt. vedovn. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt. radiator på toalettrom i 2. etasje. Varmesystemet er elektrisk oppvarmet.

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
Energikarakter D, oppvarmingskarakter ORANSJE. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fiber.

Adgang til utleie
Eiendommen har kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brekkåsen med Plan-ID 2018018, og kommuneplanens arealdel 2013-2025. Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg. Klemmets veg er privat interngate med egen velforening.

Skattemessig formuesverdi
kr 1 211 342,- for 2023
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Sekundærverdi kr 4 845 366,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Wenche Elita Øverland

Heftelser og servitutter
Kjøpekontrakt
Dagboknr.: 731
Dato: 18.02.2005
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.600,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 19.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 03.09.2025 av Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Innvendig > Innvendige trapper
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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
- Tilstandsrapport datert 03.09.2025
- Selgers egenerklæringsskjema datert 31.08.2025
- Bygningstegninger hus og garasje
- Ferdigattest datert 11.08.2009 og 26.09.2025
- Kommuneplankart og reguleringsplankart
- Grunnkart og Ledningskart
- Vedtekter velforening
- Tinglyst skjøte
- Energiattest

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
Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler
Telefon: 957 79 820
Epost: malin.aadahl@em1.no

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



Her presenteres en meget romslig og innholdsrik enebolig, med attraktiv beliggenhet på Gimse!



Boligen er oppført i 2008, og går over to plan.



Eiendommen ligger i Klemmets veg, midt i Gimses beste gater.



Fra eiendommen er det kort og trygg skolevei for barna, og kort vei til kollektive forbindelser.



Eiendommen grenser til felles lekeplass, perfekt for de små.



I tillegg har eiendommen en romslig gårdsplass og frittstående garasje oppført i 2023.



Boligen er på hele 267 kvm, med en praktisk planløsning og gode oppholdsrom.



Stua er på hele 56 kvm, med utgang til terrasse/ hage.



Boligen har gulvvarme i hele 1. etasje, fordelt på elektriske varmekabler og vannbåren varme.



Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Spisebord.



Kjøkken og spiseplass utgjør hele 27 kvm.



Her er det godt med plass for å utvide dagens kjøkkenløsning.



Ved siden av kjøkken er et praktisk spisskammers/ grovkjøkken.



Spisskammers/ grovkjøkken er på ca. 5 kvm, med mange gode bruksmuligheter.



Hovedetasjen inneholder tre gode soverom.



Hovedbadet er også i 1. etasje.



Det største soverommet i 1. etasje er på hele 13 kvm.



Soverom 2 er på ca. 7 kvm.



Soverom 3 er på ca. 7 kvm.



Innenfor entreen er det også en praktisk sportsbod som fungerer topp som grovgarderobe.



Romslig og praktisk entre med høy himling og flislagt gulv med varme.



Fra stue/ kjøkken er det utgang til terrasse med direkte tilknytning til hagen.



Her sitter man skjermet for innsyn fra trafikk og naboer.

Klemmets veg 144

1. Etasje



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



2. etasje byr på to soverom, toalett og loftsstue.



Soverom 4 utgjør ca.9 kvm.



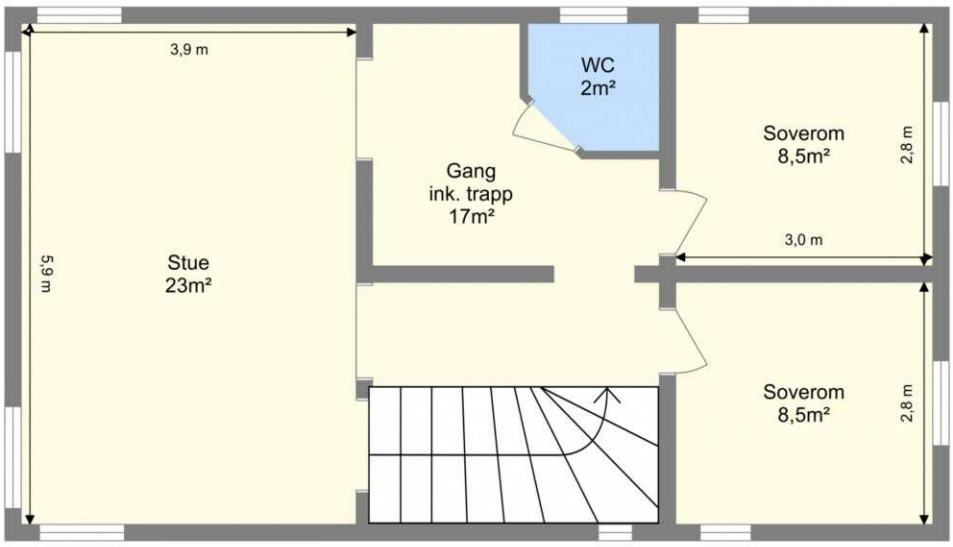
Soverom 5 utgjør ca. 9 kvm.



Her har du også ei romslig loftsstue på ca. 23 kvm. Her også med mulighet for vedovn.

Klemmets veg 144

Loft



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



Kjelleren er i dag innredet som treningsrom, men med mange bruksmuligheter.



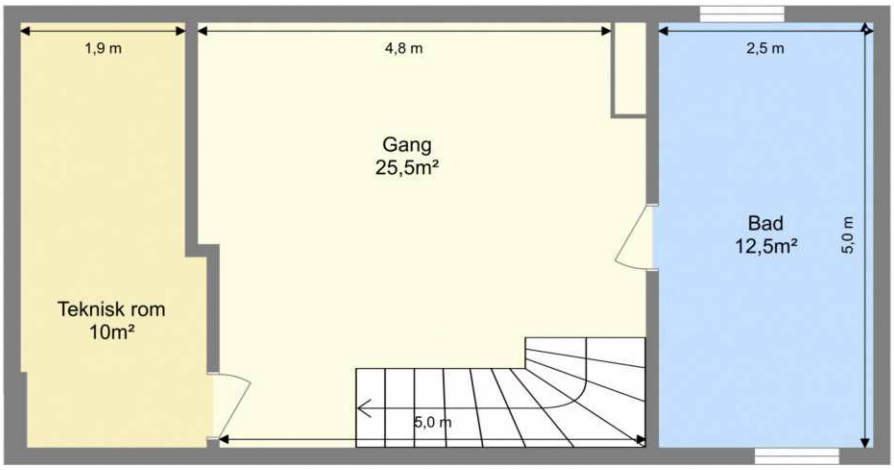
i kjelleren er det også etablert et baderom på hele 13 kvm.



Det er etablert opplegg for vaskemaskin her, og på teknisk rom.

Klemmets veg 144

Kjeller



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



Garasjen er tilrettelagt med høyde og garasjeport for å etablere løftebukk.



Eiendommen ligger midt på Gimse, med kort vei til Melhus sentrum, og gode oppvekstvilkår for barn.



Eiendommen er på ca. 765 kvm.



Oversiktsbilde viser hvor praktisk beliggenhet boligen har.

Tilstandsrapport

Enebolig
Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
MELHUS kommune
gnr. 31, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21661-1073 **Referansenummer:** UU1134

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Bye
Uavhengig Takstingeniør
ogb@tft.no
454 79 696

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Ingen avvik registreres ved befaringen.
Takrenner i tre og kjetting nedløp.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Ingen vesentlige avvik registreres.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.Det er tømmervegger med stedvis innslag av panel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Det måles høyde forskjell på ca. 15mm i gang på loft.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Overflater på rom under terreng: Flis på gulv og veggene har flis/ malte gipsplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har flis i dusjnisjen og tømmer på øvrige vegger. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt pga. tilstøtende vegger i tømmer. Det er ikke målt fuktavvik i tømmer eller ved fuktsøk på gulv.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp gulv ved dør, terskel er hevet ytterlige 40mm. vannsikkerheten vurderes dermed å være i varetatt.
Det registreres hullyd på 3-4 flis, det er ikke sprekk i flisfuger slik at forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag.
Det anbefales å jevnlig se etter eventuelle endringer.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminat på gulv og tømmervegger . Panel i himling.
Utstyrt med servantskap og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering med dagens bruk.
Varmtvannstanken er på ca. 285 liter.
Det er etablert varmekolbe i kjeller for tilkobling av gulvvarme, anlegget er ikke ferdigstilt ved befaringen og dermed ikke vurdert, EL-anlegget er hovedsaklig fra byggeår, det er utført oppgraderinger i sikringsskap i 2024 og det ble satt opp nytt utvendig skap.
Det registreres ingen avvik vedrørende branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2009.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark. Ingen synlige skader ved befaringen.
Boligen ligger på tilnærmet flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009.

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

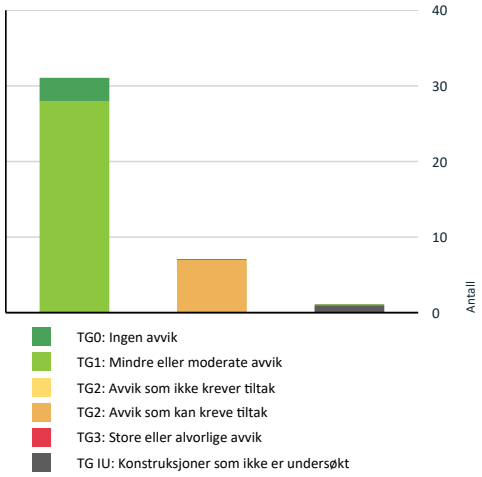
Det er ikke fremlagt planskisse for kjeller.
Ferdigattest er datert 11.08.2009

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Ingen avvik registreres ved befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i tre og kjetting nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Ingen vesentlige avvik registreres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert trevirke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.Det er tømmervegger med stedvis innslag av panel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Det måles høyde forskjell på ca. 15mm i gang på loft.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovn opplyses å være fra 2024.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater på rom under terreng: Flis på gulv og veggene har flis/ malte gipsplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

TG2 er satt pga. manglende håndløper

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har flis i dusjnisjen og tømmer på øvrige vegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

TG2 er satt pga. det er tømmer i våtsone ved servant og wc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Rommet fungerer som tiltenkt, det anbefales å montere sprutplate ved servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt pga. membran/tettesjikt har passert 15år (over halvparten av forventet brukstid)

Konsekvens/tiltak

• 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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

TG2 er satt pga. skade i servant.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD

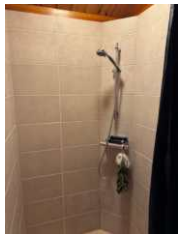
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilstøtende vegger i tømmer. Det er ikke målt fuktavvik i tømmer eller ved fuktsøk på gulv.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp gulv ved dør, terskel er hevet ytterlige 40mm. vannsikkerheten vurderes dermed å være i varetatt.
Det registreres hullyd på 3-4 flis, det er ikke sprekk i flisfuger slik at forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag. Det anbefales å jevnlig se etter eventuelle endringer.





KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

TG2 er satt pga. membran/tettesjikt har passert 15år (over halvparten av forventet brukstid)

Konsekvens/tiltak
• 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.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt pga. slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, slitasje og bruksmerker vurderes være av estetisk karakter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv og tømmervegger . Panel i himling. Utstyrt med servantskap og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering med dagens bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 285 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Vannbåren varme

Det er etablert varmekolbe i kjeller for tilkobling av gulvvarme, anlegget er ikke ferdigstilt ved befaringen og dermed ikke vurdert,

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

EL-anlegget er hovedsaklig fra byggeår, det er utført oppgraderinger i sikringsskap i 2024 og det ble satt opp nytt utvendig skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det registreres ingen avvik vedrørende branntekniske forhold.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark. Ingen synlige skader ved befaringen.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 er satt pga. det er stedvis flatt inn mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

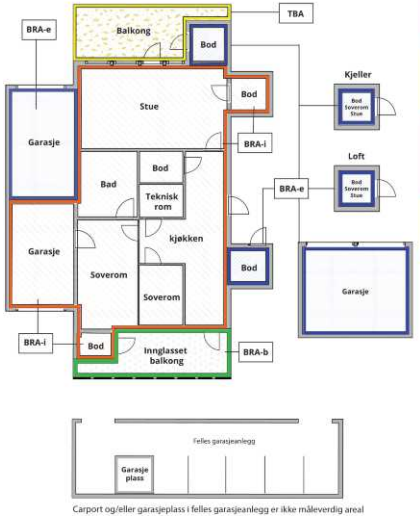
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	154			154	21
Loft	63			63	
Kjeller	50			50	
SUM	**267**				**21**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, garderobe, grov kjøkken, bad		
Loft	Gang, stue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Gang, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt planskisse for kjeller.
Ferdigattest er datert 11.08.2009

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rep. pipe i 2024.
Etablert strøm til garasje og nytt utvendig sikringsskap. Oppgraderinger i innvendig sikringsskap i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	241	26
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	31	97		0	764.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klemmets veg 144

Hjemmelshaver
Øverland Wenche Elita

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 374 592	2019

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv. Det er etablert port med automatisk åpner.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.09.2025		Fremvist		Nei
Info til megler	04.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Klemmets veg 144 , 7227 GIMSE
Gnr 31 - Bnr 97
5028 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 31.08.2025
Øverland Wenche Elita

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

Wenche Elita Øverland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klemmets Veg 144
7227 Gimse

5028-31/97/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

sprekk i røykrørsinnføring 2. etg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Odin Vedlikehold AS
   Beskrivelse av arbeidet: Sprekken ble limt/fyllt igjen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Odin Vedlikehold AS
   Beskrivelse av arbeidet: limt/fuget/fyllt igjen sprekk

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
   Firmanavn: Fjeldseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: La opp strømm til garasje. Monterte opp sikringsskap utvendig og oppgraderte innvendig sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ble bygget garasje høsten 2023. Ferdigstillt våren 2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Garasjen er tilbygg som er unntatt søknadsplikt.
Den ble ferdig og registrert i offentlig kart og matrikkel 01.10.2024

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

- **Ja**

Nærmeste nabo har uten vår tillatelse satt opp levegg på 2 meters høyde i hele sin eiendomsgrense mot oss.
Vi har bedt om at han senker leveggen ned til tillatt høyde ut fra naboloven.
Han ønsker ikke å etterkomme dette før vi sager ned 2 furutrær som står nær tomtegrensa.
Vi har valgt å la det stå som det er, så kan ny eier bestemme selv hvilken løsning de vil ha.

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

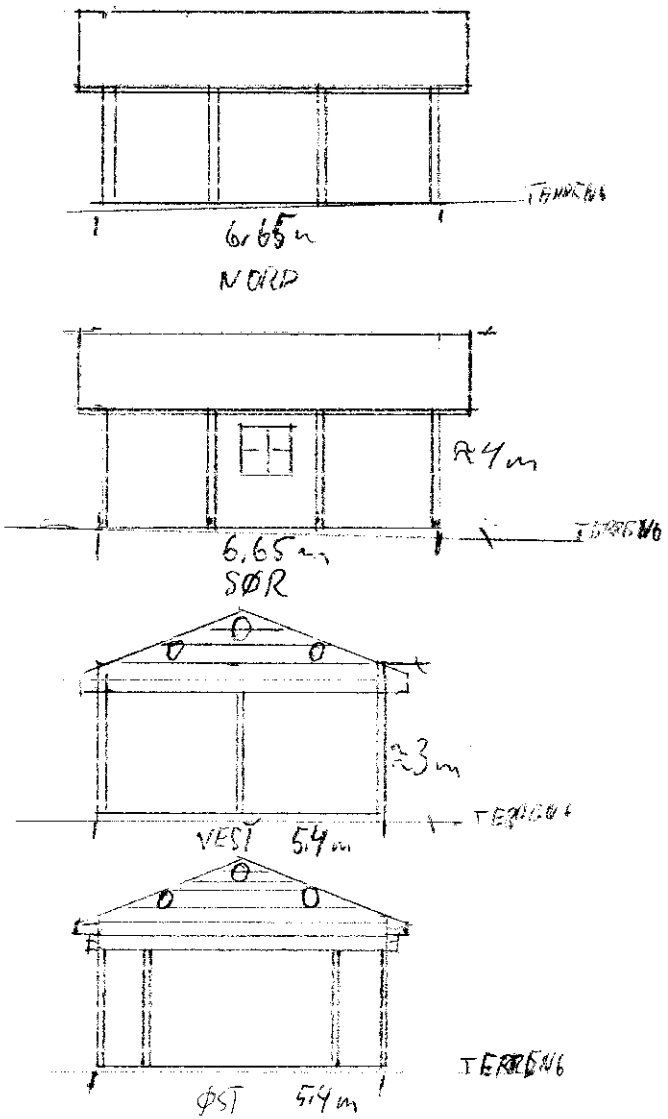
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

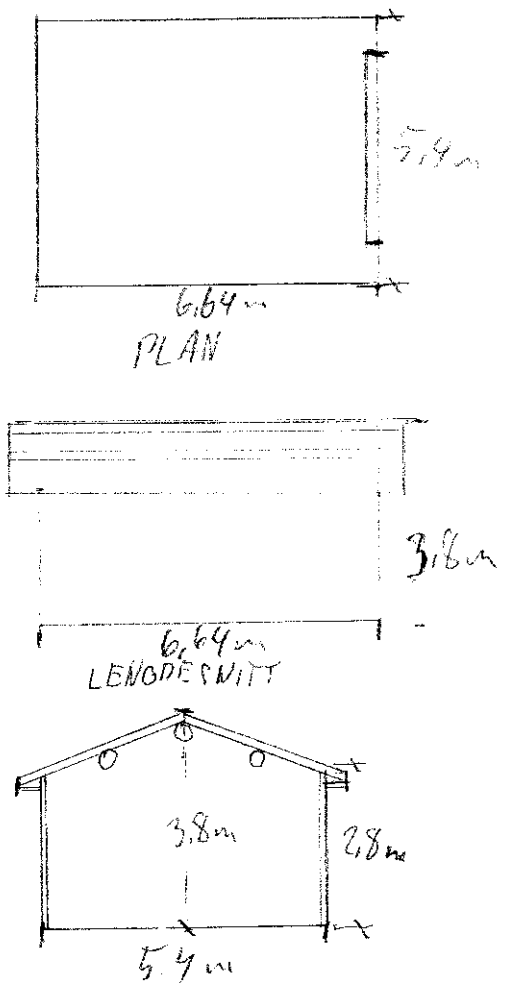
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

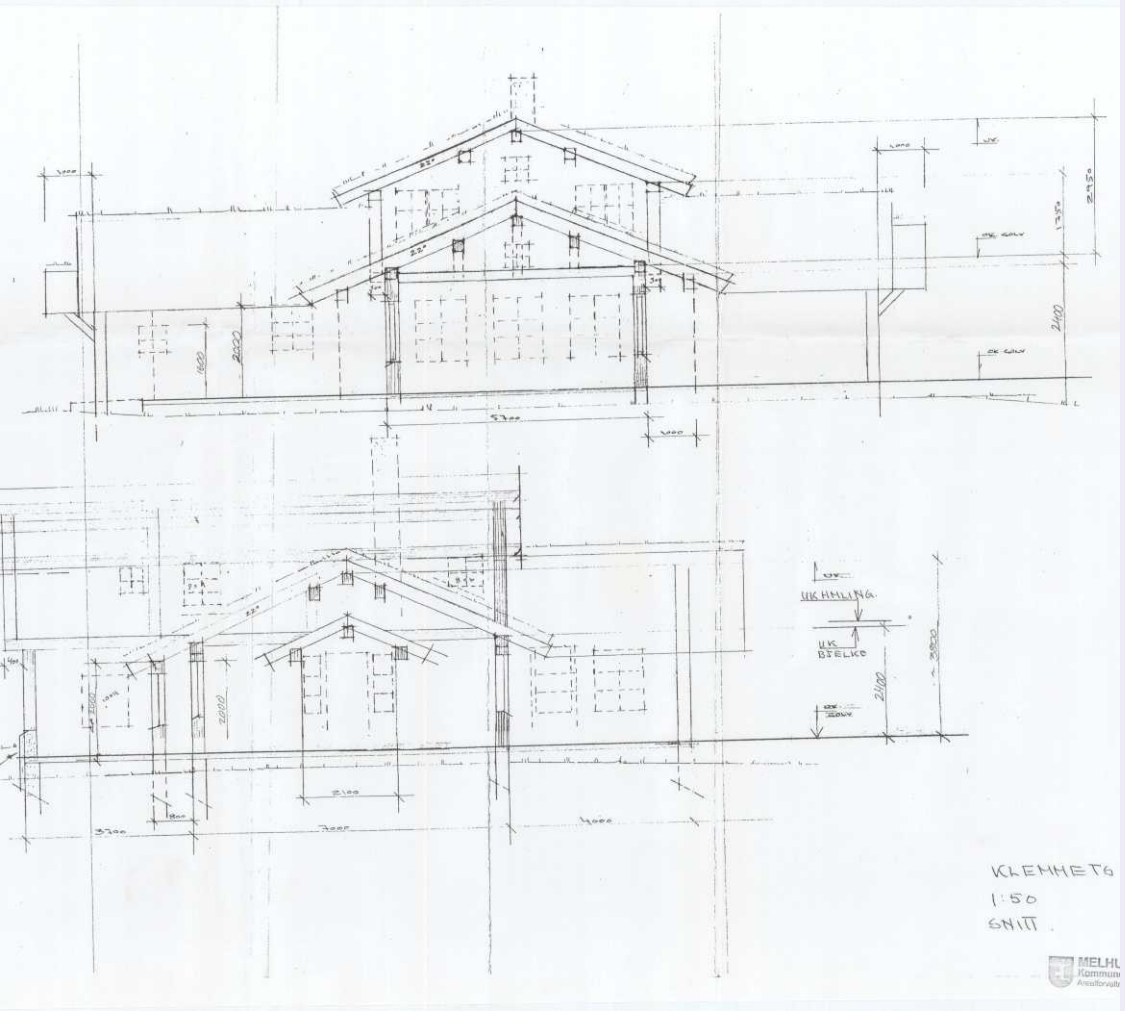
GARASJE KLEMMETSVEI 144

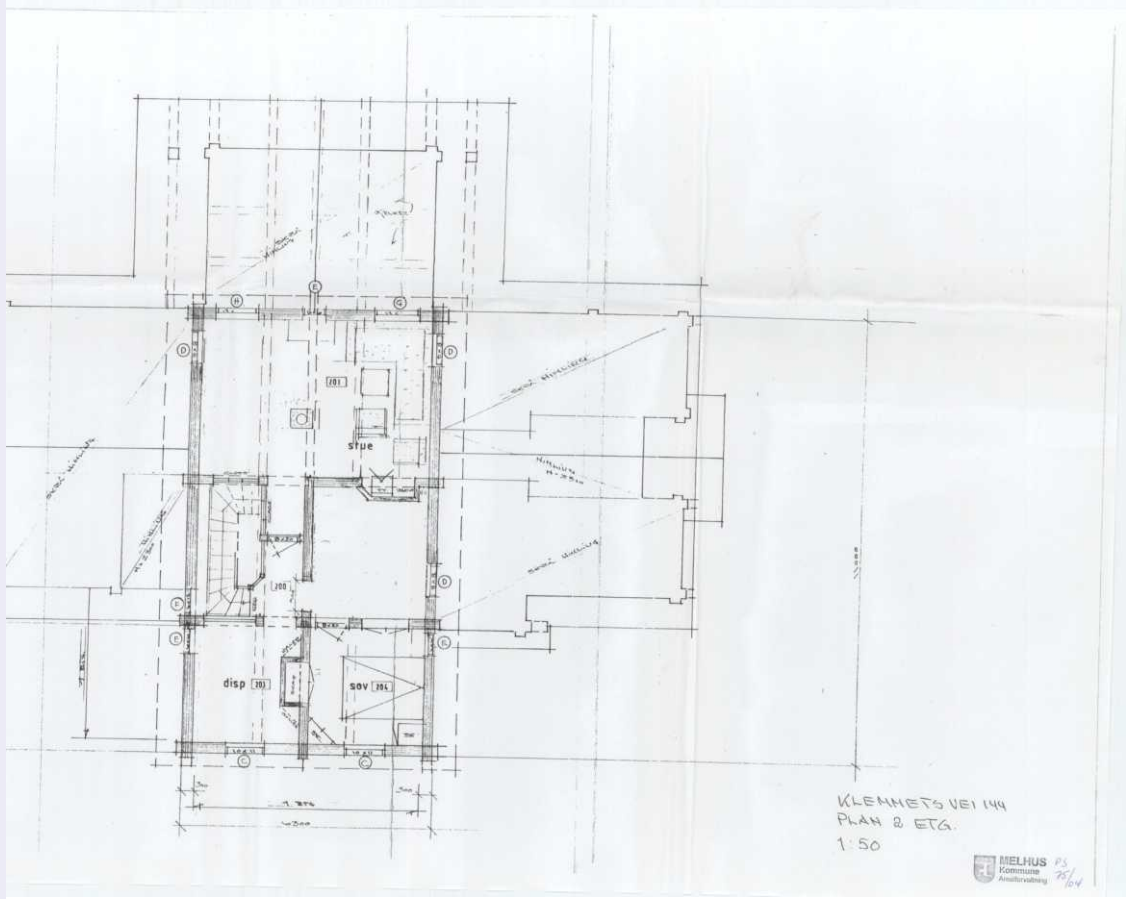
FASADER 1:100

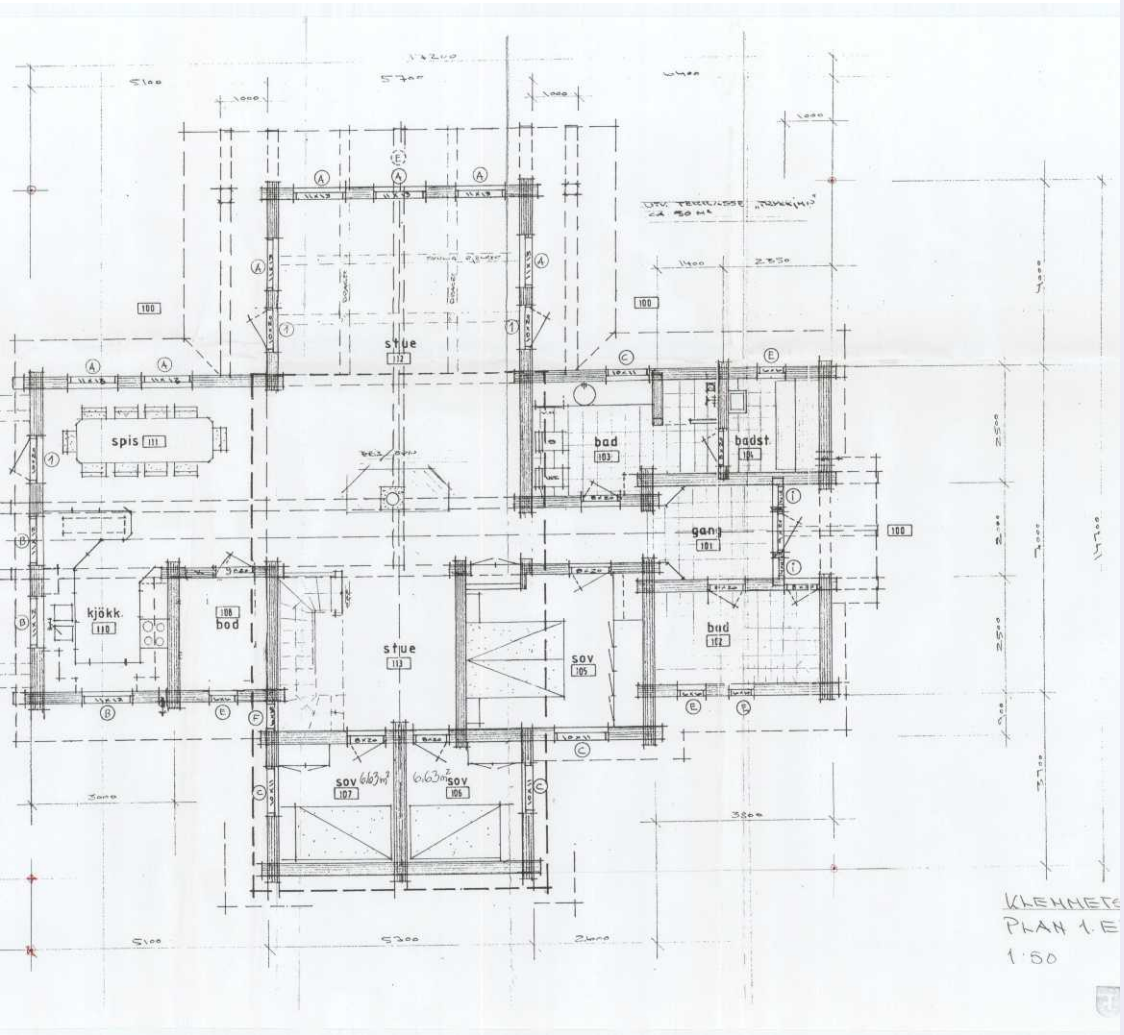


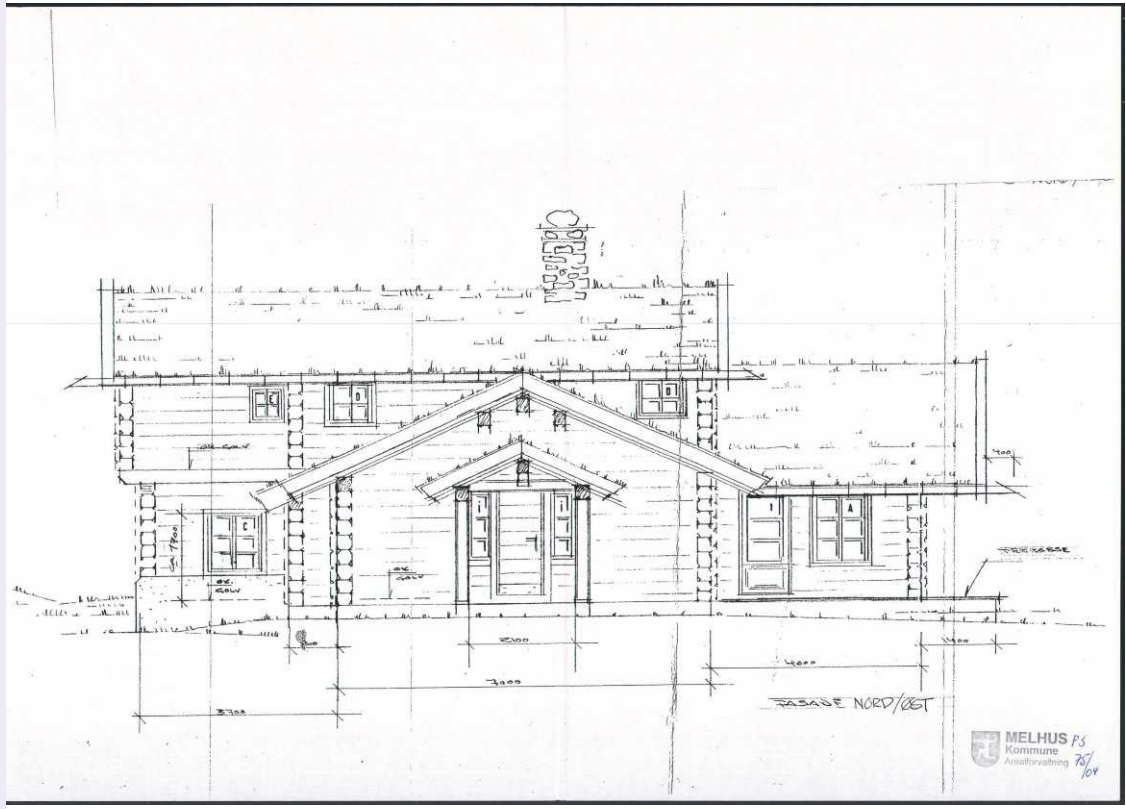
PLAN OG SNITT 1:100




UK HAKLING.
UK BJELKE
2100
2000
5700
7000
4000
KLEMMETS
1:50
SNITT.

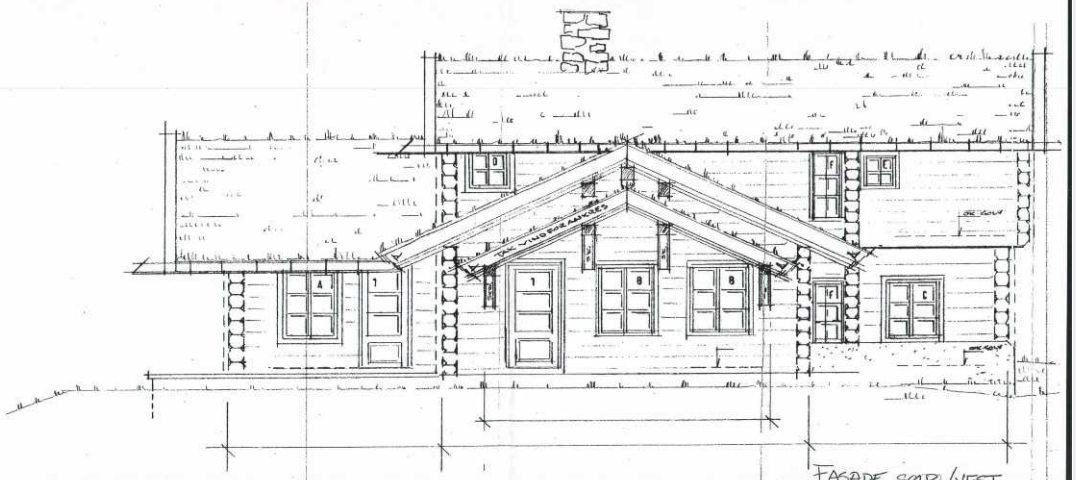

stue
disp
sov
KLEMMETS VEI 144
PLAN 2 ETG.
1:50


stue
112
spis
111
bad
103
badst.
104
gang
101
kjökk.
110
bod
108
stue
113
sov
105
bad
102
sov 6,63m²
107
6,63m²
sov
106
KLEHMET
PLAN 1:E
1:50


FASADE NORD/ØST
MELHUS PS
Kommune
Arealforvaltning

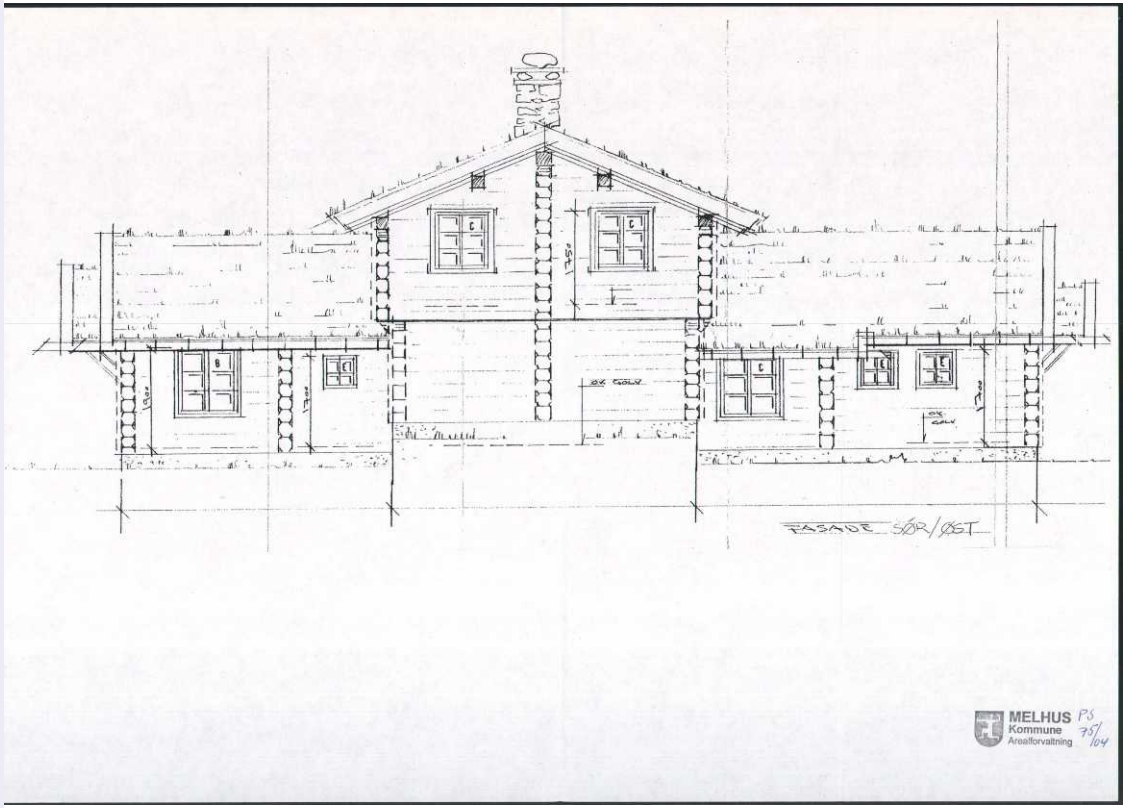
Vedlegg til sak 75/04

6



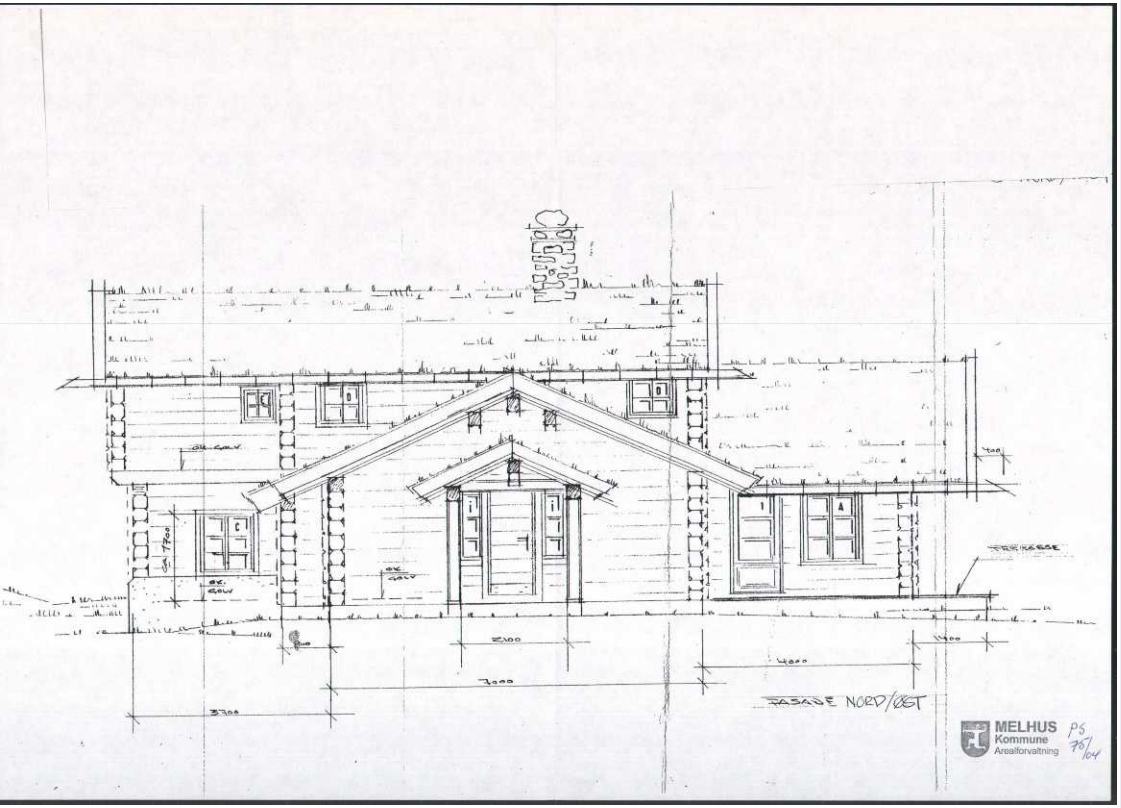
FASADE SØR/VEST

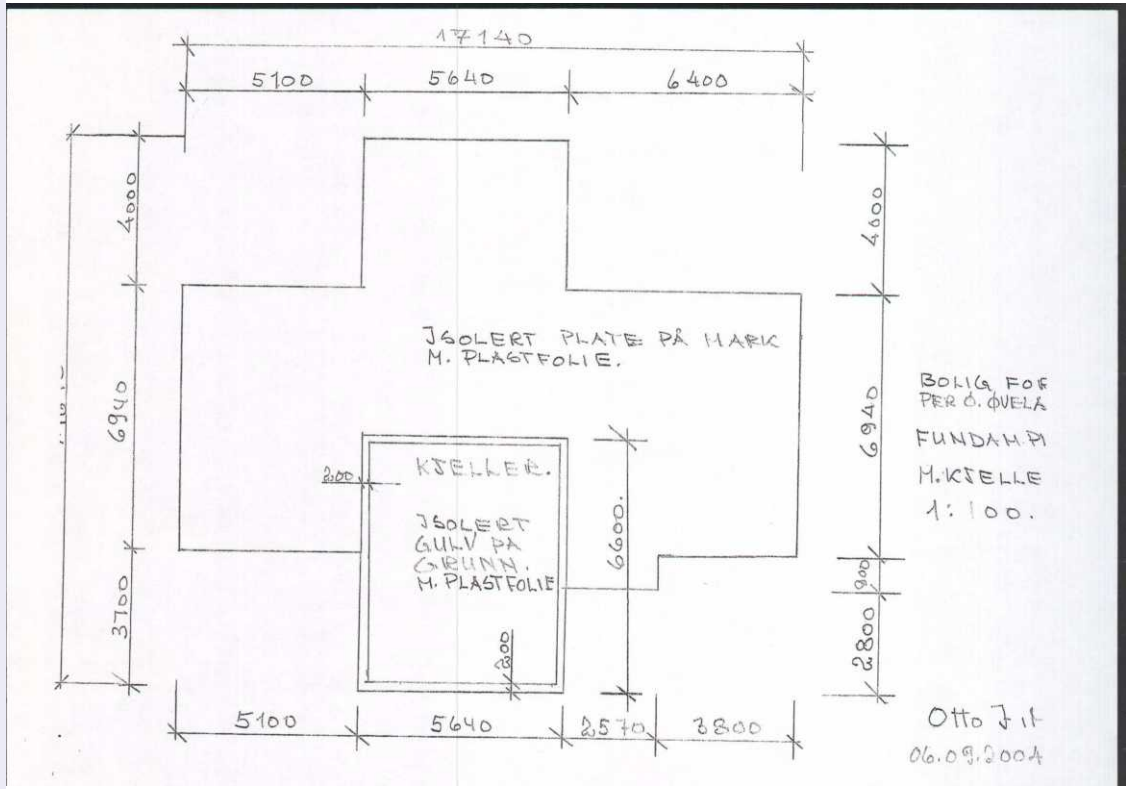
MELHUS Kommune Arealforvaltning PS 75/04

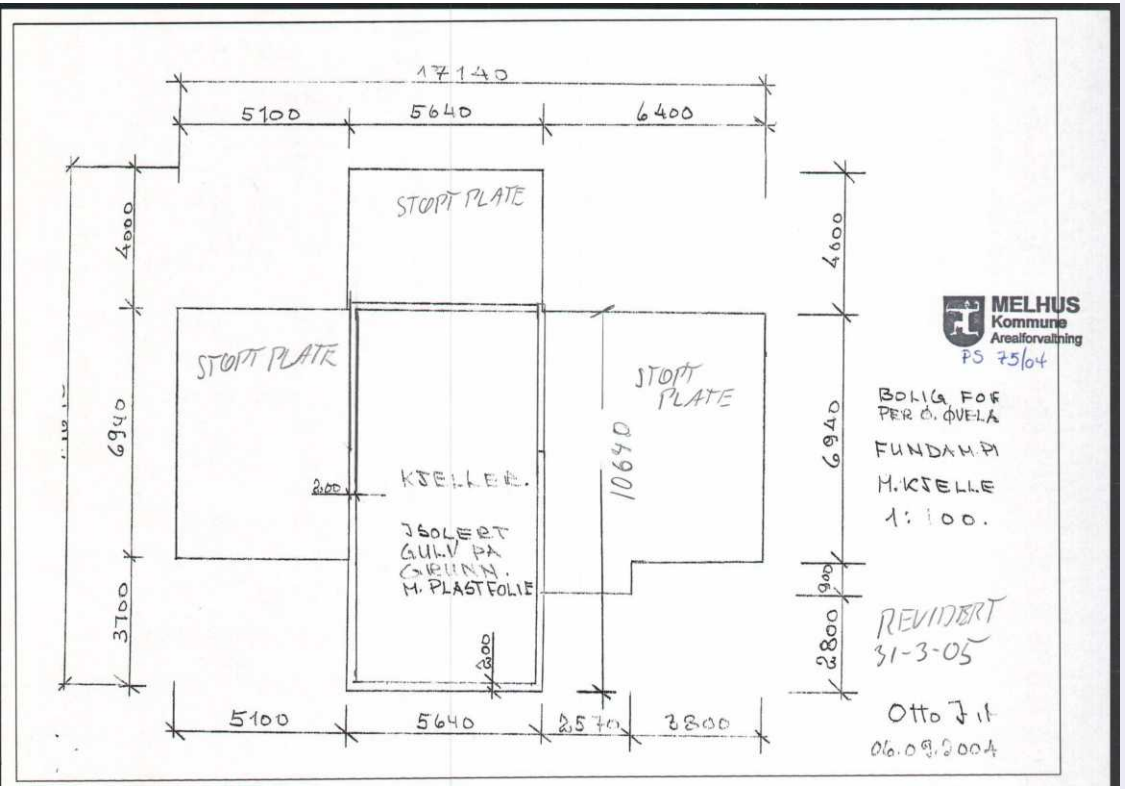


FASADE SØR/ØST

MELHUS Kommune Arealforvaltning PS 75/04


FASADE NORD/ØST
MELHUS Kommune Arealforvaltning
PS 70/104


17140
5100
5640
6400
4000
6940
3700
JSOLERT PLATE PÅ MARK M. PLASTFOLIE.
KJELLER.
JSOLERT GULV PÅ GRUNN. M. PLASTFOLIE
2100
6600
2800
900
2570
3800
BOLIG FOR PER Ø. ØVELÅ
FUNDAMENT M. KJELLE
1:100.
Otto Jølt
06.09.2004



MELHUS kommune

Arealforvaltning	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Ingebjørg Stavheim	11.08.2009	04/1678-20	GBB 31/97
Tlf.: 72858163	Deres dato:	Deres referanse:	

Per Øivind Øverland
Kyvannsveien 17
7025 TRONDHEIM

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven § 99 nr. 1

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
Per Øivind Øverland	Pro To AS
Kyvannsveien 17	Hoeggveien 66
7025 TRONDHEIM	7036 TRONDHEIM

Per Øivind Øverland	Klemmets veg 144	
Gnr./bnr.:	31/97	
Deres søknad mottatt	23.09.2004	
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Bolig	
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	26.10.2004	Utv.saksnr.: 04/75
Deres saksbehandler er	Ingebjørg Stavheim/ 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

for: Terje K. Klungerbo
virksomhetsleder

Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

Kopi: Pro To AS, Hoeggveien 66, 7036 TRONDHEIM

Postadresse Melhus kommune, Rådhusvn. 2, 7224 Melhus
Besøksadresse Melhus Rådhus
Telefon: 72 85 80 00 **Telefax :** 72 85 80 58
e-post: postmottak@melhus.kommune.no
Bankkonto: 8601 05 39279 **Foretaksnummer:** NO 938 726 027 MVA
internett: www.melhus.kommune.no

MELHUS KOMMUNE

Byggesak
Saksbehandler Frank Arne Gallavara
Telefon 46914924
Dato 26.09.2025
Sak 2025/2992
Journalpost - 5

Wenche Elita Øverland
Kyvannsvegen 17

7025 Trondheim

Att:

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
Wenche Elita Øverland	Wenche Elita Øverland

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 673/25 etter delegert myndighet fra utvalg for teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested:	Klemmets Veg 144, 7227 Gimse
Gnr/ bnr:	31 / 97
Søknad mottatt:	25.09.2025
Arbeidets art:	§ 20-4. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggets art:	Enebolig
Tillatelse gitt dato:	16.09.2025 i vedtak: 651/25

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.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Med hilsen

Frank Arne Gallavara	Ingrid Furunes
rådgiver	Avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Melhus kommune
Postboks 55
7221 Melhus

Besøksadresse: Rådhusvegen 2
E-post byggesak@melhus.kommune.no
Hjemmeside www.melhus.kommune.no
Orgnr. 938 726 027

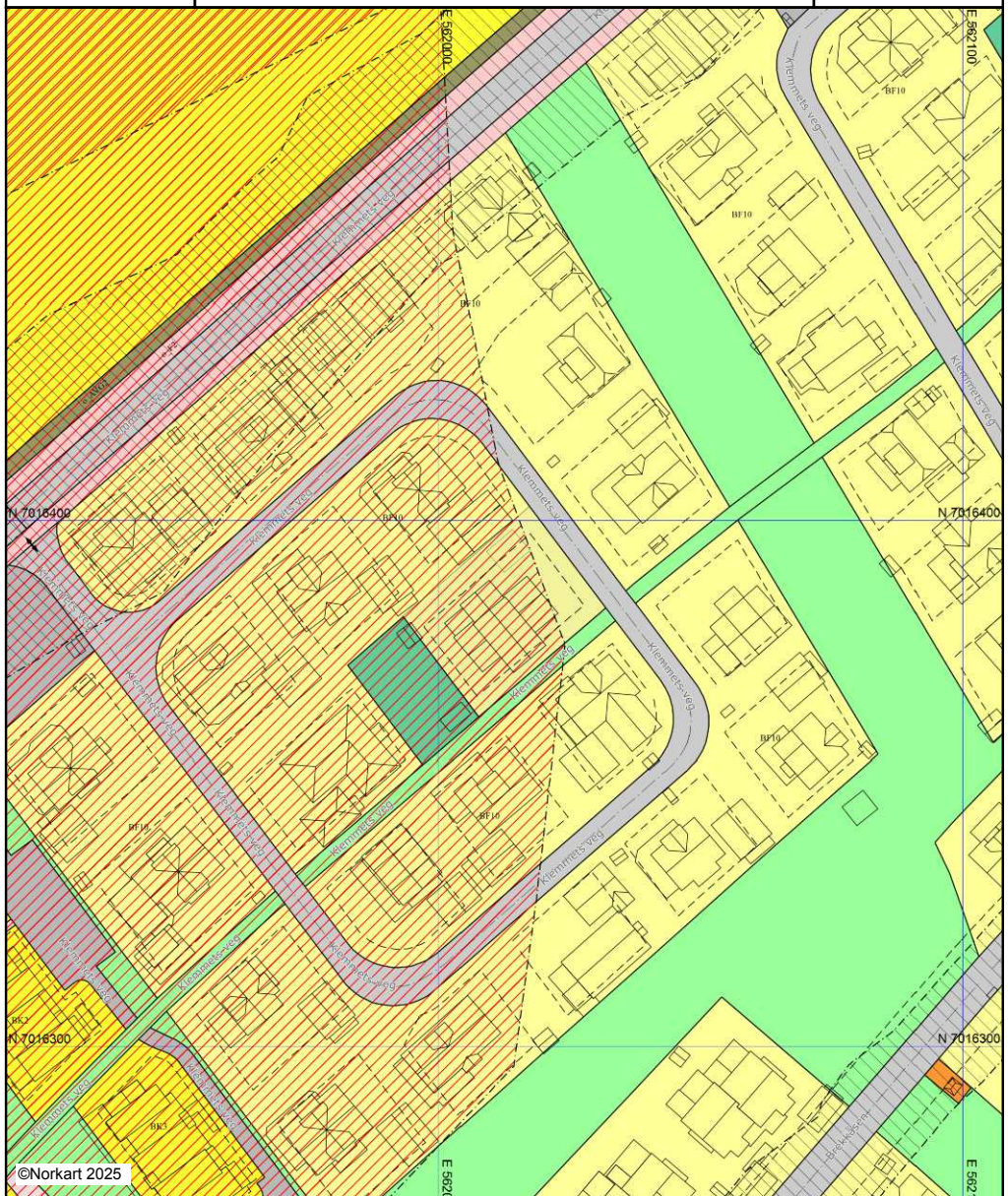
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/97
Adresse: Klemmets veg 144
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Undervisning
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Turveg
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn

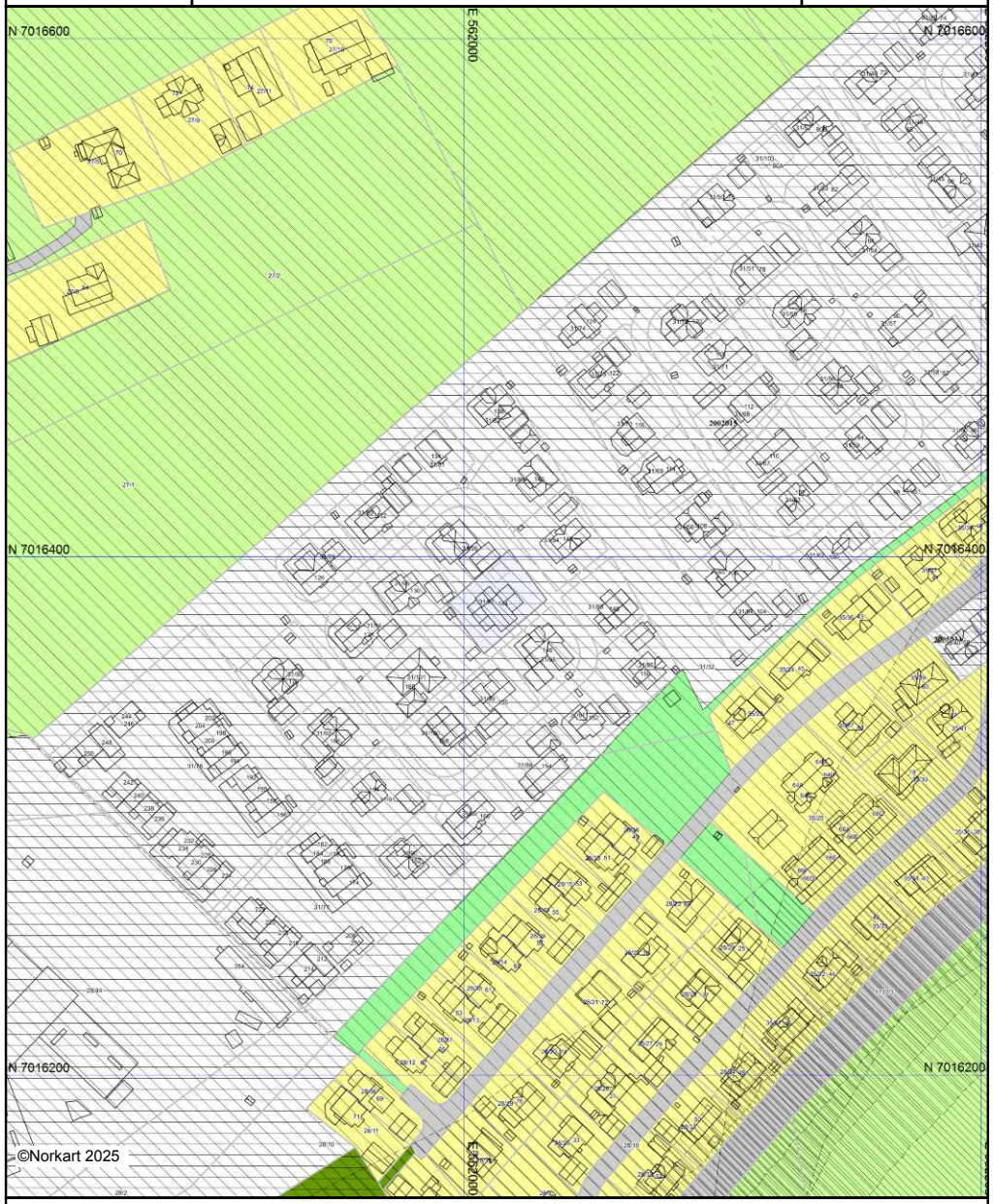
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/97
Adresse: Klemmets veg 144
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Melhus kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/97
Adresse: Klemmets veg 144
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Melhus kommune

Ledningskart

Eiendom: 31/97
Adresse: Klemmets veg 144
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

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



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/731/65
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 11:14

TINGLYST
18 FEB 2005
Sør-Trøndelag tingrett
Dagbokn. 731

KONTRAKT

mellom

A/S Melhus Tomteselskap, nedenfor kalt selgeren,

og

Per Øivind Øverland *F.nr. 020661-[redacted]*

F.nr.

(Ektefelle/Samboer)

nedenfor kalt kjøperen/ne, er i dag inngått slik kontrakt:

1. *Selgeren forplikter seg til å skjøte tomten* ***KLEMMETSVEG NR. 144****, gnr.* ***31****, bnr.* ***97***
i boligfeltet BREKKÅSEN IV over til kjøperen/ne på nedenfornevnte vilkår.
Tomten forutsettes disponert til oppførelse av BOLIG.

2. *I kjøpesummen inngår:*

   a) *Råtomt.*

   b) *Dekningsandel av kostnader til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsanlegg som senere skal overtas av Melhus kommune.*

   c) *Dekningsandel av kostnader til 1.gangs opparbeidelse av eventuelle fellesavkjørsler og interne felles veger og parkeringsplasser samt interne felles vann- og avløpsledninger som skal overtas av anleggenes brukere senest ved innflytting.*
   For disse anlegg har kjøperen solidarisk ansvar for vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting av fellesavkjørsler og interne veger og parkeringsplasser, sammen med de øvrige brukerne av anleggene.

Doknr 731 Tinglyst 18.02.2005 Emb 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Kjøperen/ne av den tomten denne kontrakten omfatter, deltar i vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting, av følgende anlegg:

1. *Veger:* ***Regulert felles privat veg i delfelt B4***
2. *Plasser:* ***Parkeringsplass ved innkjøring til delfelt B4***
3. *Ledninger:* ***Felles private ledninger i veg i pkt. 1 ovenfor.***

Han/De deler ansvaret solidarisk for disse anleggene med eierne av følgende eiendommer:

Alle tomte-eierne i delfelt B4 i godkjent reguleringsplan for

Brekkåsen IV..

.....

d) Stikkledninger til ca. 1-3 m inn på tomten. (jfr. dog pkt. 2c nr. 3.)

e) Oppmålingsgebyr samt tinglysing av målebrevet.

Kjøperen/ne bekoster og besørger selv:

f) Kostnader vedr. tinglysing og stempling av skjøte og herværende kjøpekontrakt.

g) Opparbeidelse og vedlikehold av felles lekeplass og friområder sammen med øvrige brukere.

I kjøpesummen inngår følgende beløp:

Råtomt og opparbeidelse (pkt. a - d)	*Kr. 314.250,-*
Gebyr (pkt. e)	*Kr. 10.750,-*
Tomtepris pr. kontraktsdato	*Kr. 325.000,-*

3

Dersom det oppstår forhold som selgeren ikke har hånd om, og som gjør at skjøte ikke kan utstedes, eller at tomten først kan tas i bruk senere enn beskrevet i kontraktens pkt. 3, tar selgeren forbehold om å tillegge kjøpesummen ***12*** *% rente p.a. av investert kapital og råtomt inntil forfallsdato.*

Forfallsdato for kjøpesummen med tillegg: 28.07.2004

Ved tilskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.

3. *Selgeren tar for sin del sikte på å ha tomten byggeklar d.v.s. å ha avsluttet anleggsmessige arbeider ca. :* ***uke 29 2004***
Selgeren påtar seg intet ansvar om arbeidene med veg, vann og kloakk forsinkes, slik at tomten stilles til disposisjon senere enn beregnet.

4. *Hvis kjøperen/ne ikke iverksetter bebyggelse av tomten innen 18 måneder etter at tomten er byggeklar, skal selgeren ha rett til å heve denne kontrakten.*

Bortsett fra overgang ved arv til gjenlevende ektefelle eller livsarvinger, kan ubebygd tomt ikke overdrages til andre uten Tomteselskapets skriftlige samtykke.

5. *Kjøperen/ne og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området.*

Velforeningens formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet.

Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen.

6. *El-verket og Televerket har rett til å føre fram ledninger og kabler for strøm og telefon over tomten uten å yte erstatning for dette.*
Selgeren har adgang til, uten vederlag, å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer.

Selger har rett til å anlegg skråninger og/eller fyllinger for regulert gate/veg/fortau på tomten uten å betale erstatning.

De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn bygningsmyndighetene i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som må ligge eller blir lagt i tomten.

Etter endt arbeid plikter ledn.eieren å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand så langt dette lar seg gjøre med hensyn til opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantning.

Selger er ikke ansvarlig for skade påført ved utførelse av rutinemessig vedlikehold og brøyting av veg/gater/fortau langs tomten.

7. *Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen to år etter at innflyttingstillatelse foreligger. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for selgeren til å foreta opparbeidelse for kjøperens/nes regning.*

8. *Det er ikke av selgeren foretatt særskilte geotekniske undersøkelser for å kartlegge grunnforholdene på de enkelte tomtene. Det er kjøperens/nes ansvar å foreta nødvendige grunnundersøkelser inkl. stabilitetsberegninger for å finne fram til planløsninger og tiltak som måtte være påkrevet ut fra grunnens beskaffenhet. Oppfylling og utgraving på tomten, herunder plassering av utgravet masse, er kjøperens/nes ansvar.*

Ifølge Melhus kommune foreligger det ikke særlige opplysninger om grunnforholdene. Prøvegraving i vegtraseèn viser leire under et matjordlag på 30-50cm. Dette endrer ikke kjøperens/nes eget ansvar etter første avsnitt.

Bortsett fra ledninger lagt av selgeren, har selgeren intet ansvar for vannsig, bekker, grøfter og ledninger for elektrisitet, teletjenester, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, grøftene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten.

9. *Kjøperen/ne plikter å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og eventuell bebyggelsesplan med bestemmelser, samt grunnboken.*

10. *Kjøperen/ne erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn, trær e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av feltet, overtar selgeren intet ansvar herfor.*

11. *Dersom kjøperen/ne i forbindelse med graving- og fyllingsarbeider, transportvirksomhet eller lagring av jord, grus eller materialer, forvolder skade på veger, grøfter, sluk, kummer eller ledninger, forplikter han/de seg til å utbedre skaden innen en frist som fastsettes av selgeren.*

Dersom forholdet ikke er rettet innen fristens utløp, vil selgeren besørge arbeidet

utført for kjøperens/nes regning.

12. *Kjøperen/ne forplikter seg til å besørge overskuddsmasse fra tomten kjørt vekk fra feltet. Det er kjøperens/nes ansvar å ordne med fyllplass, men selgeren kan i enkelte tilfeller være behjelpelig med anvisning av masselager.*

13. *Ved videre overdragelse av eiendommen får den/de nye eieren/ne samme rettigheter og plikter som kjøperen/ne etter denne kontrakt så langt de kan tilpasses. (bl.a. ansvarsregler , velforening m.v.).*

14. *Selger tar forbehold om at hovedvegen, Klemmetsveg kan bli stengt for inn og utkjøring mot Bjønnvegen hvis boligfeltet får en ny hovedadkomst.*

15. *Denne kontrakt skal tinglyses sammen med skjøtet.*

16. *Kontrakten utstedes i 3 eksemplarer, ett til selger, ett til kjøperen/ne og ett til grunnboken.*

Melhus, den .....

Tone Fagernes
For AS Melhus Tomtesselskap
Daglig leder

Kjøper

Kjøper (Ektefelle/Samboer)

Vedtekter for

Klemmetsmyra velforening

Vedtatt den 09.05.2006

§ 1. Formål

Klemmetsmyra velforening har til formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser og skape et hyggelig og godt miljø. Foreningen skal forvalte og stå for den daglige driften av felles areal og eiendom.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 2. Medlemskap

Enhver boligeier i Klemmetsveg 126 – 170 (Brekkåsen IV Boligfelt, byggetrinn 2), er pliktig medlem i foreningen. Boenhetene har felles adkomst vei, og disponerer felles parkeringsplass, lekeplass og gangsti. Det pliktige medlemskapet følger av punkt 5 i kjøpekontrakt inngått ved kjøp av tomt av Melhus Tomteselskap. Kjøpekontrakten er tinglyst sammen med skjøtet for tomten.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 3. Kontingent

Årsmøtet fastsetter kontingenten som hvert år innbetales i to rater med frist 30.04 og 30.10 hvert år. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet på grunn av normal drift, samt som følge av reparasjoner/vedlikehold av felles veg, gangsti, parkeringsplass og ledningsnett. Det skal også kunne avsettes midler til fremtidig vedlikehold og andre aktiviteter som er av felles interesse.

Ekstraordinær skade på foreningens felles eiendom kan belastes den/de som har påført skaden.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:
Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

§ 4. Årsmøte

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes

behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene mellom 7 og 14 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan kun fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt

Årsmøtet behandler:
- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Regnskap
- Budsjett med fastsettelse av årskontingent
- Innkomne forslag
- Valg av:
  - Styreleder for to år
  - Tre styremedlemmer for to år
  - Ett varamedlem for ett år
  - Intern revisor for ett år
  - Valgkomite bestående av to medlemmer for ett år.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål. Ved stemmelikhet har sittende styreleder dobbeltstemme.

§ 5. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 1/3 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 4.

§ 6. Styret

Foreningen ledes av et styre bestående av styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret leder foreningens virksomhet mellom årsmøtene.

Styret velges av årsmøtet. Styreleder (særskilt valg) og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlem og intern revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges. Styret skal konstitueres på første styremøte etter årsmøte, og det skal velges nestleder, sekretær og kasserer.

Styret skal:
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- utarbeide årsberetning og regnskap til årsmøtet. Regnskapet skal følge kalenderåret og skal være revidert av intern revisor oppnevnt av årsmøtet.
- utarbeide budsjett med forslag til kontingent og planlagte aktiviteter til årsmøtet. Dette vil være grunnlaget for foreningens drift det følgende året.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.

Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling.
Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlem møter ved forfall fra ordinært styremedlem, og har da stemmerett på lik linje med de andre styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende styreleder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

§ 7. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen som årsmøtet skal stemme over. Et slikt vedtak krever enstemmig vedtak i årsmøtet.

BankID Signing
Stein Magne Mikkelsen
2025-04-03
BankID Signing
Merethe Floer Thomassen
2025-04-03

Protokoll Årsmøte i KLEMMETSMYRA VELFORENING

org.nr 989 885 189

Ordinært årsmøte i KLEMMETSMYRA VELFORENING
ble avholdt 01.04.2025 i Klubbhuset på Brekkåsen Stadion.

1. Konstituering

1.1 Registrering av representerte husstander:
128, 130, 136, 138, 142, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 160, 162, 166, 170
Totalt 15 av 23 husstander var representert.

1.2 Valg av møteleder og referent: Jørgen Skjetne

1.3 Godkjennelse av innkalling og dagsorden. Ingen bemerkninger, møteinnkalling ble godkjent.

1.4 Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen:
Stein Mikkelsen og Merethe Floer Thomassen

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet ligger vedlagt. Regnskapet føres etter kontantprinsippet. Høy inntekt i 2024 pga mange etterbetalinger av kontingent. Derav godt resultat. Alle er per 2024 ajour med innbetaling av kontingent.
Resultat ble kr 68 618,-
Resultatet overføres egenkapital, som da er på totalt 171 275,-
Enstemmig vedtatt.

3. Budsjett 2025

Budsjettet ligger vedlagt. Dugnadsposten endres til kr 22 000,- Velforeningskontingent uforandret. Budsjettert resultat i 2025 blir da kr 9 786,-
Enstemmig vedtatt.

4. Velforeningskontingent 2025

Velforeningskontingenten ble øket til kr 2300,- per år fra 2024 som følge av at behovet for oppgradering vei (asfaltering) kommer nærmere. Kontingenten holdes på samme nivå i 2025.
Enstemmig vedtatt.

Kontingenten på kr 2 300,- per husstand innbetales til konto 4230.53.42496 innen 01.06.2025.

5. Innkomne saker

5.1 Trefelling lekeplass.
Ønske fra en husstand om å få felle ett tre på lekeplassen. Forutsatt at treet uomtvistelig står inne på velforeningens fellesareal ble det godkjent. Ved tvil må det avklares med berørte husstander før felling. Enstemmig vedtatt.

5.2 Vedlikehold/oppgradering lekeplass
Enighet om at lekeplassen må vedlikeholdes. Oppgradering med nye apparater må vurderes nøye med tanke på kostnad og ansvar, men det ble satt av en ramme på kr 20 000,- i budsjettet som er tiltenkt lekeplass. Materialer forsøkes skaffet som spons først, og arbeid utføres fortrinnsvis på dugnad. Velforeningen dekker drivstoff til klipping på fellesareal. Enstemmig vedtatt.

BankID Signing
Stein Magne Mikkelsen
2025-04-03

BankID Signing
Merethe Floer Thomassen
2025-04-03

5.3 Hageavfall

Mottatt en «sterk anmodning» fra grunneier langs Klemmetsveg om at deponering av hageavfall langs Klemmetsveg må stoppe umiddelbart, og det må ryddes opp. Årsmøte tar anmodningen til etterretning. Legges inn som aksjonspunkt på årets dugnad at «klopper» som er lagt ut blir fjernet, og det ryddes litt i avfallshaugen ved at det kjøres til Hofstad gjenvinningsstasjon.

Videre bees alle husstander forholde seg til at det ikke er lov å tippe hageavfall langs Klemmetsveg. Dette kan komposteres på egen tomt, evt. kjøres til Hofstad Gjenvinning hvor det kan leveres kostnadsfritt.

5.4 Fartsreduksjon inne i ringen

Det kjøres generelt for fort inne i ringen. Det gjelder både ungdom og voksne. Det er til dels uoversiktlig inne i ringen, det er barn som leker, og det er kryssende gangsti.
Det skal stå et skilt med «Barn leker» ved innkjøringen til ringen. Plassering av dette skiltet vurderes for å få det mer synlig. Videre ble det besluttet å kjøpe inn fartsdumper i gummi, 1 stk til å begynne med, for å tvinge farten ned. Dette ordnes til dugnaden. Disse dumpene fjernes hver høst med tanke på snø og brøyting.
Enstemmig vedtatt.

5.5 Valgrullering

Forslag om at man ser på rulleringssystemet. Spesielt med tanke på at virketiden til styret er kort og at det er flere formalkrav som må ivaretas hver gang men endrer styret.
Foreslått at rullering på styret fortsetter, Men virketiden økes fra ett til tre år.
Rullering på dugnad og arrangementskomite fortsetter med ett års varighet. Styret oppdaterer rulleringsoversikten i tråd med forslaget. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

1.1. Styret for 3 år, ihht rullering:
Hus nr. 150 - Bjørnar Duun, nr. 152 - Ole Jacob Sætherhaug, nr. 154 - Rino Johansen og nr 156 - Ola Eidsmo. Kasserere: Gjenvalg på nr 160 - Tor Inge Børmark

1.2. Dugnad (ihht rullering Hus nr. 134, 136, 138 og 140)

1.3. Arrangementskomite (ihht rullering Hus nr. 166, 168 og 170)

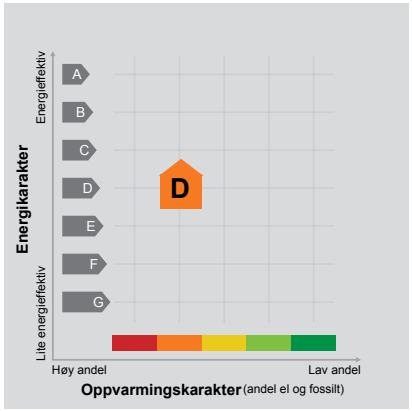
_____
Stein Mikkelsen
Sign.elektronisk

_____
Merethe Floer Thomassen
Sign. elektronisk

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Klemmets veg 144
Postnummer	7227
Sted	GIMSE
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22011650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164358
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 378 kWh pr. år

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

23 053 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	267
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

KLEMMETS VEG 144

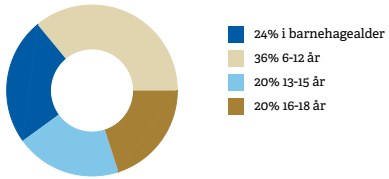
OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkåsen snuplass Linje 71, 82, 110	**7 min** 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	**8 min** 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**28 min** 26.2 km
Trondheim Værnes	**46 min**

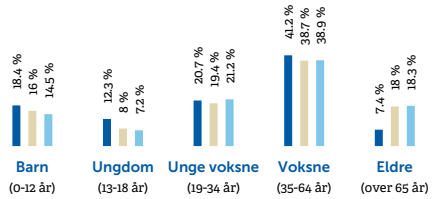
SKOLER

Brekkåsen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	**4 min** 0.4 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	**5 min** 3.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	**8 min** 4.5 km
Øya videregående skole 160 elever	**11 min** 9.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vollmarka	538	195
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 0.6 km
Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	**7 min** 0.6 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula PostNord	**7 min** 4.3 km
Coop Extra Melhus	**8 min**

SPORT

Brekkåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	**5 min** 0.4 km
Tambartun kompetansesenter Aktivitetshall, fotball	**13 min** 1.1 km
Impuls Treningssenter Melhus	**8 min**
GymPlus Melhus	**8 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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: 41250162 / Malin Nyhus Ådahl, tlf. 957 79 820
Klemmets veg 144, 7227 Gimse.
Gnr. 31, Bnr. 97, Melhus kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41250162
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

EiendomsMegler 1

Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

957 79 820
malin.aadahl@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no