

Velkommen til

Melhusvegen 474, 7224 Melhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Melhusvegen 474
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 227,-

BRA/BRA-i	63 / 63 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	3

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
Melhusvegen 474, 7224 Melhus

Registerbetegnelse
Gnr. 94, Bnr. 174, Snr. 105, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 002 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 829,- pr. år 2025. Avgiften fordeles følgende:
Avløp kr. 4.979,-
Eiendomsskatt kr. 2.011,-
Vann kr. 4.848,-

Prognose for 2026 utgjør kr. 9.024,-

I tillegg kommer:
Renovasjon ReMidt kr. 6.208,- pr. 2026, fordelt på 4 terminer pr. år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2.227,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel kr. 1.297,-
Fastbeløp måling og avregning energi kr. 83,-
Velforeningskontingent kr. 200,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 475,-
A konto varme og varmtvann kr. 172,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 11 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass på denne leiligheten.

Sameiets eiendom
Gnr. 94, Bnr. 174, Melhus kommune.
Tomtestørrelse 7 304 m².

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
Entre, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, baderom.
Ekstern bod.

Standard
Gang: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Downlights i himlling. Hovedinngang til leiligheten.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Det er opplagt stikkontakter for belysning i himling. Dørtelefon. Klimaanlegg med styringspanel. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask med enkel kum. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over koke-sonen. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Downlights i himlling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Downlights i himlling. Sikringsskap plassert på vegg og ventilasjonsanlegg plassert i himling.

Bad: Flis på gulv med elektrisk gulvvarme, flis på vegg og himlingsplater i himling. Downlights i himlling. Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, stikkontakt på vegg ved servant og høyskap med speil. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører. Rørskap plassert på vegg
over toalett.

Ekstern Bod: Felles bodanlegg med låsesystem. Skillevegger og låsbar dør i stål. Betonggulv og betong i himling

Beliggenhet
Leiligheten ligger midt i smørøyet av Melhus sentrum.
Her har du et rikelig tilbud av de fleste servicefunksjoner. Kjøpesenter i etasjen under, lege, apotek, post, bank, treningssenter og flere dagligvarebutikker. Det er flere muligheter for bakeri- og restaurantbesøk blant annet på populære Høvdingen, Sot/ Sabrura, sportsklubben The Tavern, og på det lokale bakeriet Soknedal Bakeri.

Fra Melhus sentrum er det flere flotte turmuligheter, som Folk-i-Form løypen og oppover mot Vassfjellhytta.

Fra Melhus er det svært gode kollektive forbindelser. ATB har flere avganger pr. time. Det går også lokaltog fra Melhus skysstasjon som er populært blant pendlere inn til Trondheim. Begge ligger rett over gata fra leiligheten.

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

Adkomst
Viser til kart.
Det vil bli godt skiltet at EiendomsMegler 1 ved annonsert visning.

Byggemåte
Melhustorget er et kombinert leilighetsbygg og næringsbygg. Felles parkeringskjeller og bodanlegg. Adkomst til leilighetsplan skjer via felles inngang, trapperom og personheis.
Bygningen er oppført med kjelleretasje med parkeringsanlegg og tekniske rom. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Utvendige fasader består av en kombinasjon av teglstein, glassfasader, liggende og stående trekledning. Vinduer er utført med aluminiumsbelagte trekarmer og 3-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er oppført som flat takskonstruksjon. Leiligheten er i 3. etasje med inngang fra svalgang og utgang fra stue til balkong. Boligen disponerer en bod i felles bodanlegg med låsesystem.

Bygningsinformasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.
Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 18.07.2023. Megler har fått opplyst av Melhus kommune at ferdigattest ikke er utstedt pga. at det foregår en tilsynssak om brannsikkerheten i p-kjeller.

I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Melhus kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet/ vannbåren.

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Det betales månedlig a konto-betaling i felleskostnadene. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har kollektiv avtale med Telia vedr. levering av tv/ internett.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål iht. områdeplan for Melhus sentrum- PlanID 2016001. Eiendommen ligger innenfor sone for støyfare og infrastruktur, iht. kommuneplanens arealdel 2013-2025.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

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

Andel felles formue
kr 7 730,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Tove R. Karlsens dødsbo v/ Linda Karlsen Kvam, Tom-Roar K Søpstad og Roger Kvam i hht. fullmakt.

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

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Meglerprovisjon kr. 50 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.650,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 12.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
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 av Ingebrigt Høgholt i Midt Norsk Takst AS den 14.04.2026.
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:
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Takstmannens kommentar:
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kontrollerte tegninger er datert 10.04.2022.

Melhus kommune opplyser følgende:
- Det er ikke gitt ferdigattest for denne bygningen (pga. at det pågår en tilsynssak om brannsikkerhet i p-kjeller).
- Gnr/Bnr er nå 94/174. 94/162 er utgått etter sammenføyning. Det foreligger Midlertidig brukstillatelse for 94/162 gitt 18.07.2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at

avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 20.05.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 12.04.2026
- Bygningstegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 18.07.2023
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Seksjoneringsbegjæring
- Vedtekter for sameiet Melhustorget Parkering
- Vedtekter for Sameiet Melhustorget
- Husordensregler for Sameiet Melhustorget
- Resultatregnskap og balanse for Sameiet Melhustorget 2025
- 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
E-post: malin.aadahl@em1.no

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








SIEMENS


SIEMENS













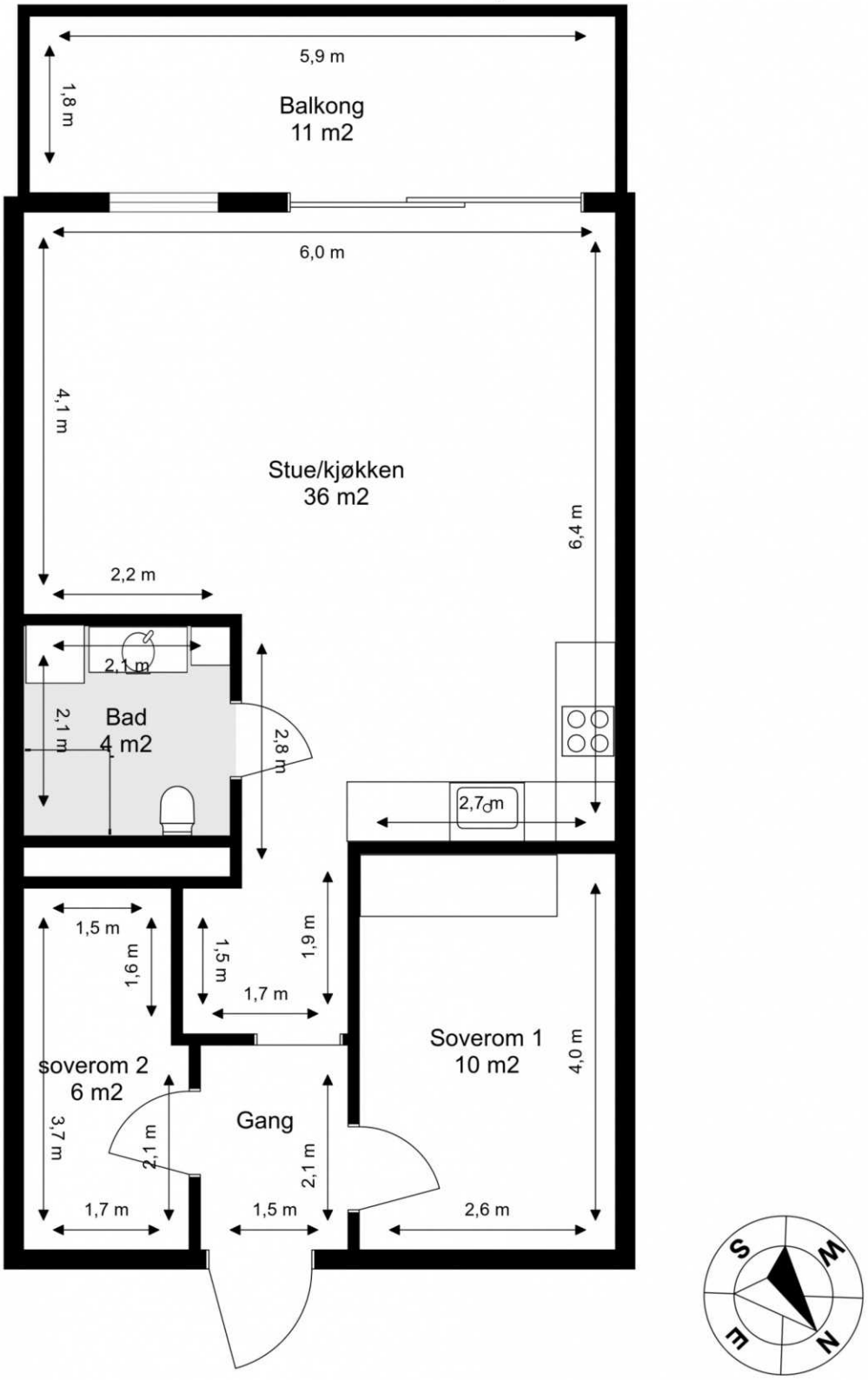




MIDT NORSK TAKST AS

7224 Melhus, Melhusvegen 474. Snr 105.

3. etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.




ESSO


PARKERING


CICELIA
SpareBank
LEGESENTER
IMPULSE
ESSO
ESSO


NORGESHUS


PARKERING
Sone
Gågate
MEST VINNENDE
I PRISTESTER

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
MELHUS kommune
gnr. 94, bnr. 174, snr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21701-1153 **Eiendomsverdi ref nr:** ND6131

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingebrigt Høgholt **Vår ref:** Ingebrigt Høgholt

MIDT NORSK TAKST 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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Ingebrigt Høgholt
Uavhengig Takstingeniør
ingebrigt@mntakst.no
415 82 075

Medansvarlig

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Melhustorget er et kombinert leilighetsbygg og næringsbygg. Felles parkeringskjeller og bodanlegg. Adkomst til leilighetsplan skjer via felles inngang, trapperom og personheis.
Bygningen er oppført med kjelleretasje med parkeringsanlegg og tekniske rom. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong.
Utvendige fasader består av en kombinasjon av teglstein, glassfasader, liggende og stående trekledning. Vinduer er utført med aluminiumsbelagte trekarmer og 3-lags isolerglass.
Takkonstruksjonen er oppført som flattakskonstruksjon.
Leiligheten er i 3. etasje med inngang fra svalgang og utgang fra stue til balkong. Boligen disponerer en bod i felles bodanlegg med låsesystem.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull i malt tre og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag.
Inntrukket balkong. Vegger med trekledning og stålbeslag, himling i malt betong, terrassedekke i impregnerte terrassebord.
Glassrekkverk med håndløper i stål. Adkomt via skyvebalkongdør fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekksvifte fra fabrikanten Røroshetta.

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 balansert ventilasjon.
Det er installert klimaanlegg/viftekonventor med betjeningspanel i boligen.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom 2.
Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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

Leiligheter i 3. etasje eller høyere over bakkenivå trenger vanligvis ikke å måles for radon, da risikoen for høye nivåer er svært lav i disse høydene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Kontrollerte tegninger er datert 10.04.2022.

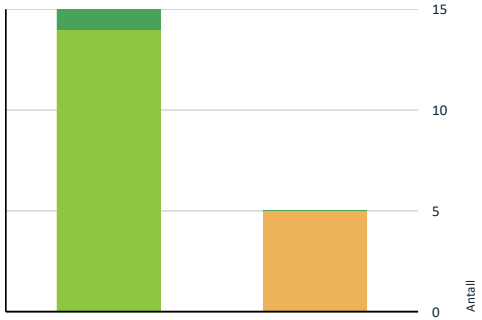
Melhus kommune opplyser følgende:
- Det er ikke gitt ferdigattest for denne bygningen (pga. at det pågår en tilsynssak om brannsikkerhet i p-kjeller).
- Gnr/Bnr er nå 94/174. 94/162 er utgått etter sammenføyning. Det foreligger Midlertidig brukstillatelse for 94/162 gitt 18.07.2023.

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull i malt tre og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sårskader og riper på hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sårskader og riper på hovedytterdøren bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Hovedytterdør utvendig.



Hovedytterdør innvendig med sårskader og riper.





Skyvebalkongdør utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrukket balkong. Vegger med trekledning og stålbeslag, himling i malt betong, terrassedekke i impregnerte terrassebord. Glassrekkverk med håndløper i stål. Adkomst via skyvebalkongdør fra stue.



Oversiktsbilde balkong.



Oversiktsbilde balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget selv om bygget er under 5 år. Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Vegger, gulvoverflater og overgangsbeslag har en del slitasje og småskader utover det som er forventet for konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflater bør utbedres etter ønske og behov for å opprettholde ønsket standard og unngå ytterligere slitasje eller skader. Det må påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet på overflatene.



Oversiktbilde overflater.



Oversiktbilde overflater.



Gulv soverom 1. Svarte merker og små riper.



Overgangsbeslag gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Tilstandsrapport



Stue/kjøkken:
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken er på gulv ca. midt i rommet. Det er målt 4 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ca .1 meter ut fra tv-tilkobling og laveste punkt er målt langs gulvlist midt på yttervegg mot balkong. TG 1.
Over en avstand på 2,0 meter er det målt 3 mm. høydeforskjell. Det er målt fra ca .1 meter ut fra tv-tilkobling og 2,0 meter mot yttervegg mot balkong. TG 1.



Soverom 1:
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. er på gulv ca. midt i rommet. Det er målt 1 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved laser midt i rommet og laveste punkt er målt langs gulvlist ved vindu. TG 1.
Over en avstand på 2,0 meter er det ingen registrert høydeforskjell. TG 1.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert sårskader og slitasje på samtlige dørblad, karmer og karmlister.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller overflatebehandling av dørblad, karmer og karmlister for å utbedre sårskader og slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på dørene.



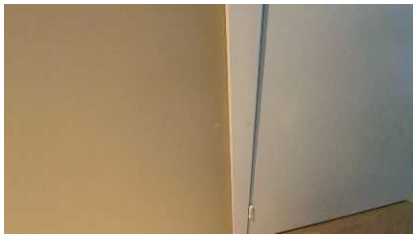
Oversiktsbilde innvendige dører.



Oversiktsbilde innvendige dører.



Delvis utbedret skade på dør, karm og listverk.



Delvis utbedret skade på dør, karm og listverk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde bad.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

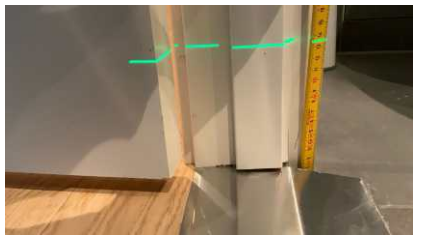
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

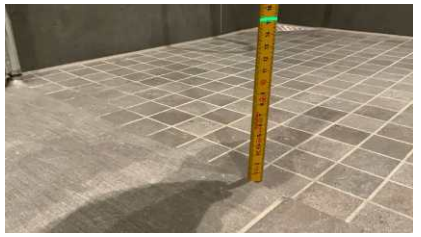
Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

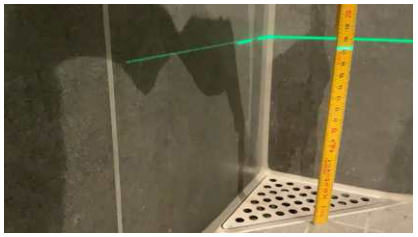
Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Tilstandsrapport









3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er kombinert stål/plastsluk. Membran er ikke kontrollerbar på denne type sluk.



Sluk.



Slukplassering.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktkontroll. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad med teknisk godkjenning. Det er utført fuktsøk på gulv uten forhøye avvik.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekksvifte fra fabrikanten Røroshetta.



Avtrekksvifte fra fabrikanten Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kursfortegnelse for rør-i-rør-systemet mangler i rørskapet. Dette medfører økt usikkerhet ved eventuell feilsøking eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Rørkursene bør merkes tydelig i rørskapet for å sikre enkel identifisering ved feilsøking eller reparasjon. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved vedlikehold, samt at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages eller utbedres raskt nok.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjon med filter uten avvik.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert klimaanlegg/viftekonventor med betjeningspanel i boligen.

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Tilstandsrapport



Betjeningspanel.



Klimaanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.



Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom 2. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er montert Elteam AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. Det ligger ingen dokumenter fra utførende på www.boligmappa.no

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?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.
    - Dokumentasjon med samsvarserklæring på det elektriske anlegget bør innhentes eller få utførende til å laste det opp på www.boligmappa.no



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere som er tilkoblet felles brannsentral, brannslukker og sprinkler.
Radon: Leiligheter i 3. etasje eller høyere over bakkenivå trenger vanligvis ikke å måles for radon, da risikoen for høye nivåer er svært lav i disse høydene.

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Branslukker fra 2023

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

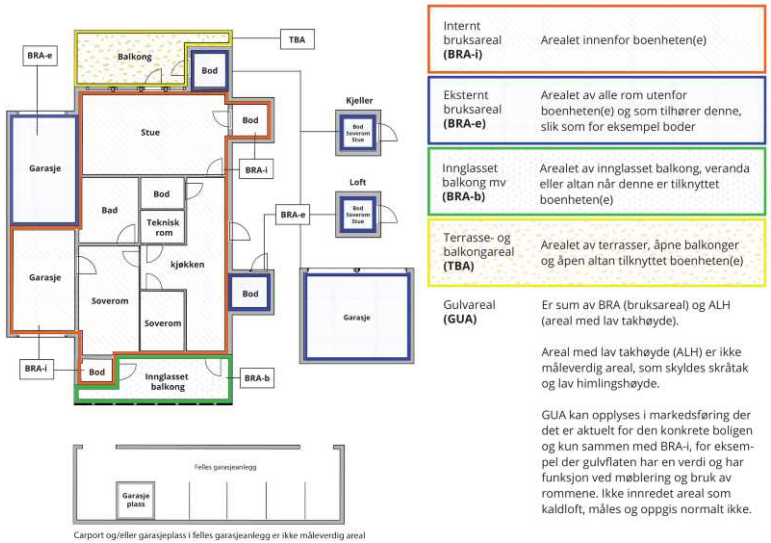
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	63			63	11
SUM	**63**				**11**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontrollerte tegninger er datert 10.04.2022.

Melhus kommune opplyser følgende:
- Det er ikke gitt ferdigattest for denne bygningen (pga. at det pågår en tilsynssak om brannsikkerhet i p-kjeller).
- Gnr/Bnr er nå 94/174. 94/162 er utgått etter sammenføyning. Det foreligger Midlertidig brukstillatelse for 94/162 gitt 18.07.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	94	174		105	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Melhusvegen 474

Hjemmelshaver
Karlsen Tove Rønning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	16.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	16.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	17.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Kontrollert tegning	10.04.2022	Tilsendt av megler	Gjennomgått	151	Nei
Midlertidig brukstillatelse 18.07.2023	18.07.2023	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	Godkjenning av selger bekreftet av megler på e-post 19.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Melhusvegen 474 , 7224 MELHUS
Gnr 94 - Bnr 174
5028 MELHUS

Midt Norsk Takst AS
Uglabakken 11
7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 12.04.2026
Kvam, Linda Karlsen

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

Linda Karlsen Kvam

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Melhusvegen 474
7224 Melhus

5028-94/174/0/105

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?
• **Ja**

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

6. 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

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

12. 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**

13. 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**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Byttet skuffe på bad.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: TG Multiservice
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet skuff

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

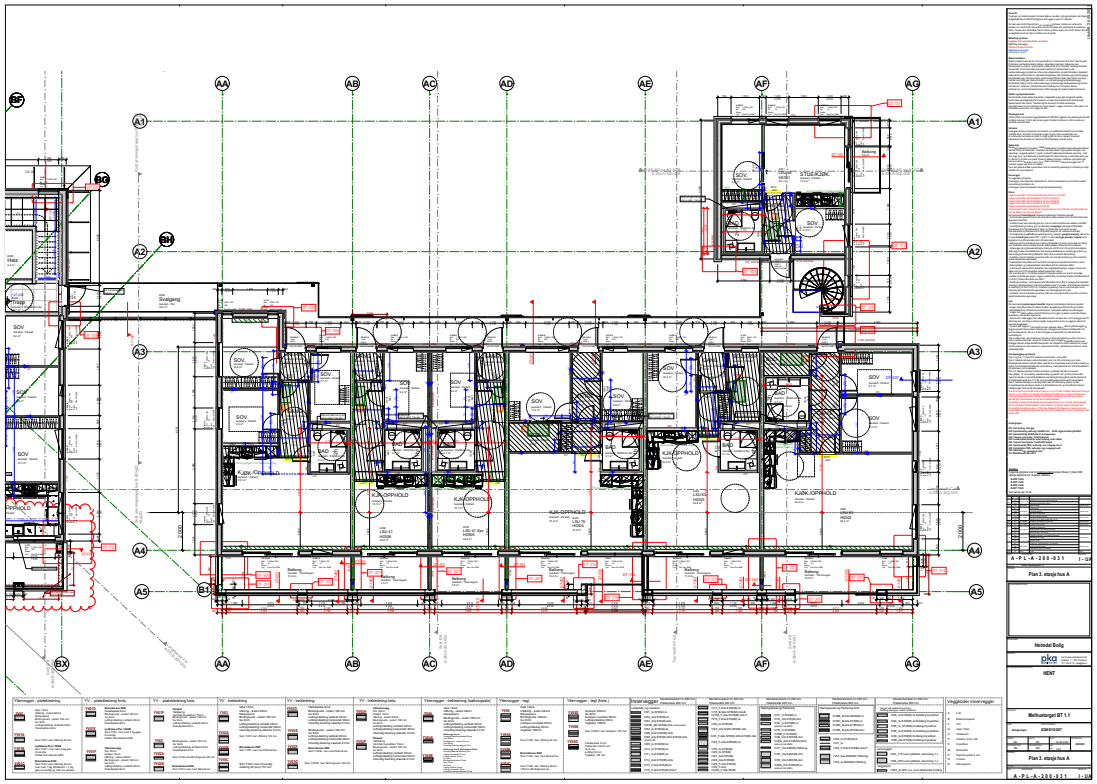
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



MELHUS KOMMUNE

Plan og byggesak
Saksbehandler Ingrid Furunes
Telefon 46910539
Dato 18.07.2023
Saksnr 2021/193
Journalpost - 72

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5

7010 TRONDHEIM

Att: Kristian Stensrud

Midlertidig brukstillatelse

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver
Melhus Kjøpesenter AS

Ansvarlig søker
Per Knudsen Arkitektkontor AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er behandlet som vedtak 651/23 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested	7224 Melhus
Gnr/ bnr	94 / 162
Søknad mottatt	27.06.2023
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Kjøpesenter med boliger
Tillatelse til tiltaket er gitt dato	25.08.2020 i vedtaksnr 304/20

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.

Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktstegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente planer skal identifiseres, begrunnes og godkjennes slik at kommunen kan vurdere det faktiske kontrollopplegget før ferdigattest kan gis. Opplysninger som skal inn i offentlig kartverk må utføres slik at de kan innarbeides i kartverket.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jamfør Plan og bygningslovens Kapittel 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jamfør Plan og bygningslovens § 20-1 d

Merknader

Midlertidig brukstillatelse gjelder for utomhusarealer og del av parkeringskjeller tilhørende boliger, samt boliger i hus A og B.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Melhus kommune, i henhold til rekkefølgekrav gitt i områdeplan og reguleringsplan for området. Faktura for innbetaling av anleggsbidrag for arealet det gis midlertidig brukstillatelse for, vil bli ettersendt.

Gjenstående arbeider

Deler av næringsarealer. Dette arealet er det beregnet anleggsbidrag for, og fakturert sammen med midlertidig brukstillatelse datert 22.03.2023.

Dato for ferdigstillelse

30.11.2024.

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Ove Mogård
avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi

MELHUSTORGET AS c/o Heimdal Bolig AS

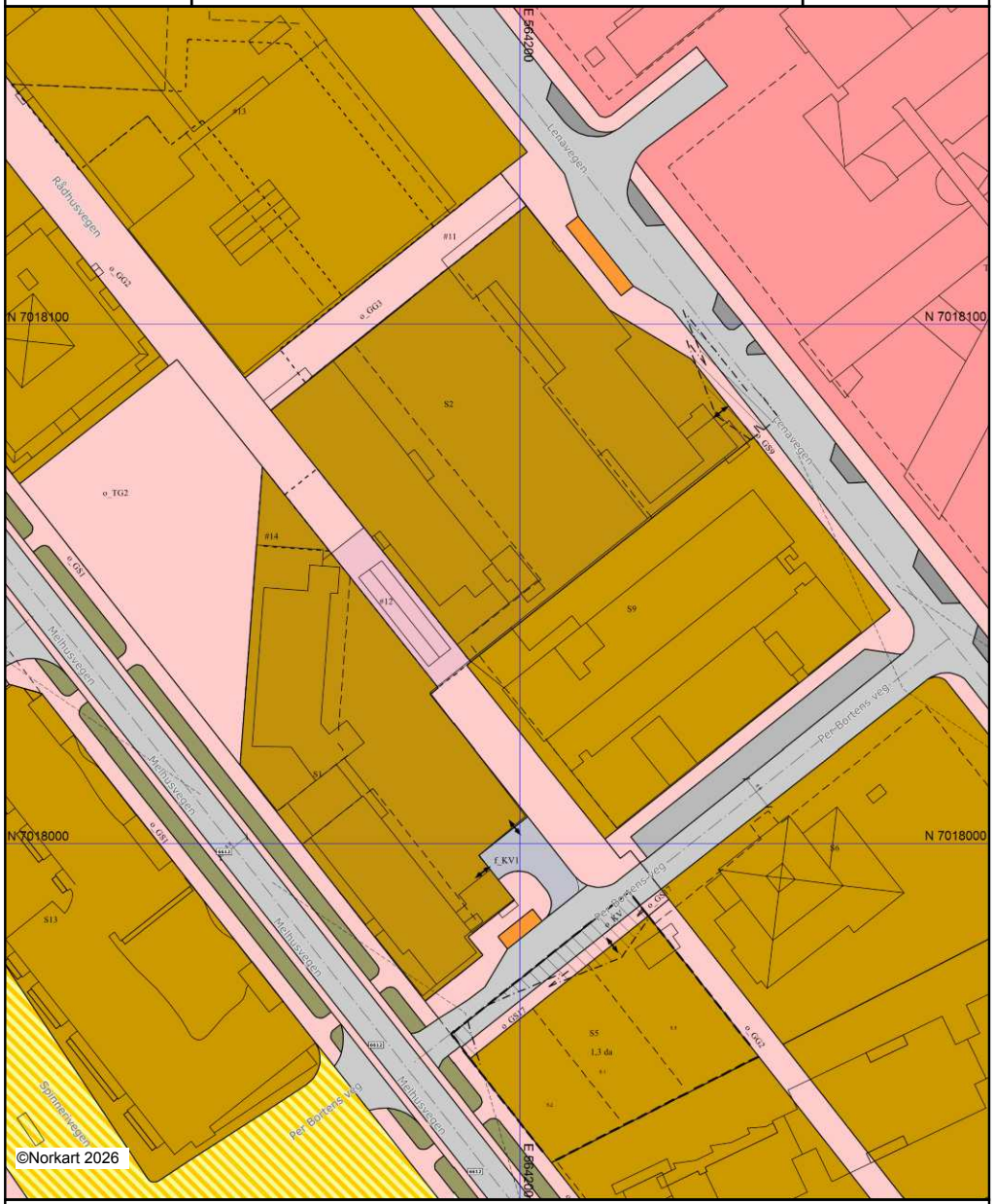
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 94/174/0/105
Adresse: Melhusvegen 474
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

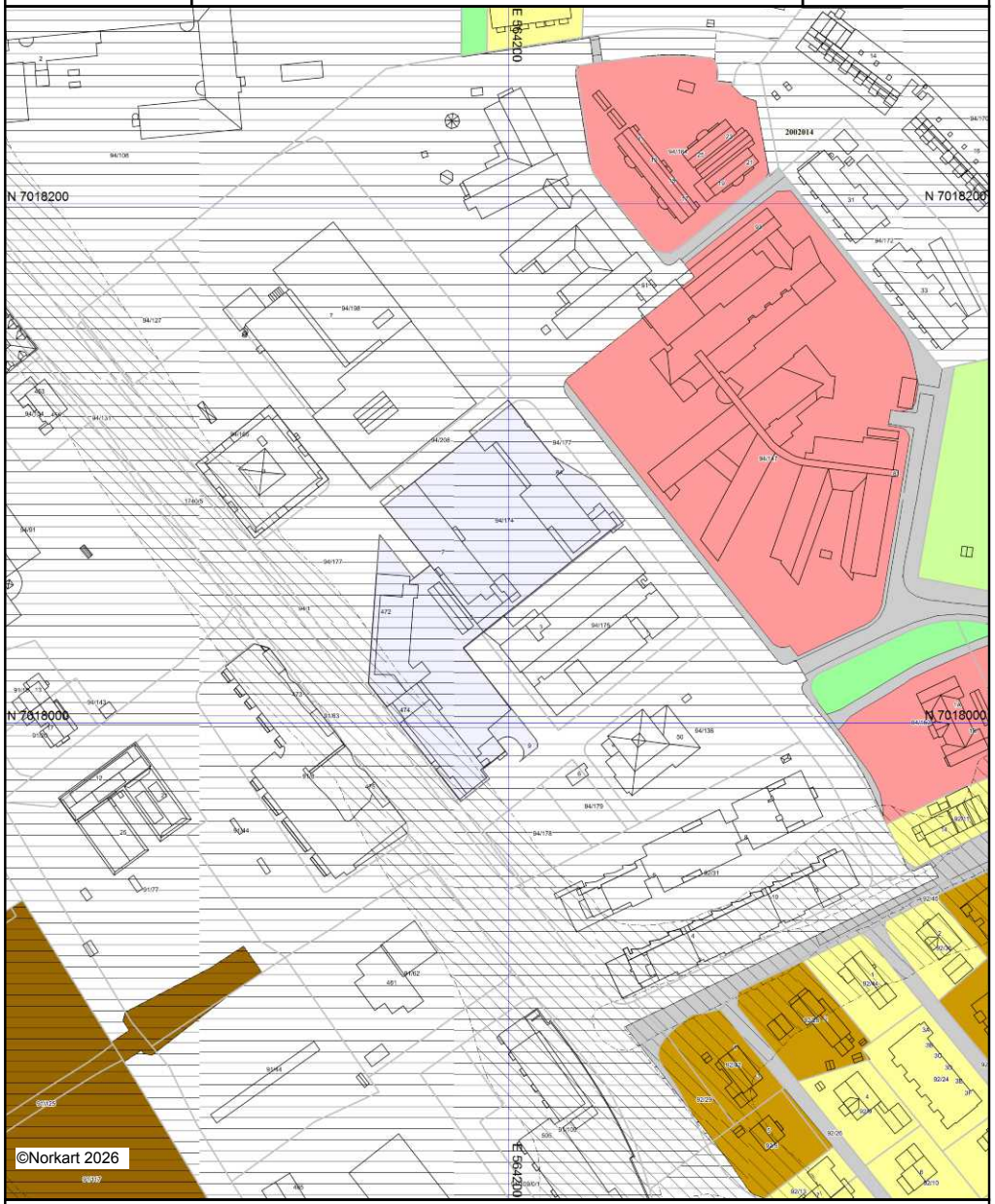
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/174/0/105
Adresse: Melhusvegen 474
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEDTEKTER SAMEIET MELHUSTORGET

(org. nr. 933 573 141)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i forbindelse med sammenslåing av Sameiet Melhustorget 1 og Sameiet Melhustorget 2 16. oktober 2025.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Melhustorget.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 24.04.24, senere utvidet i forbindelse med sammenslåing av Sameiet Melhustorget1 og Sameiet Melhustorget 2, tinglyst 16. oktober 2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 148 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 174 i Melhus kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler er boder i henhold til tinglyst seksjonering. De seksjoner som ikke har bod lagt som tilleggsareal har bod i egen anleggseiendom.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Seksjonseiere som har ervervet rett til parkering i parkeringskjeller, eier en eller flere andeler i Sameiet Melhustorget Parkering (934 395 352).

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Melhustorget Velforening (924 993 737).

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, jf. esl. § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER. ANDRE AVTALER OM BRUKSRETT

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene herunder takterrassen til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Alle seksjonseiere har tilgang til felles takhage som driftes av velforeningen. Takhagen er tilrettelagt for allmenn ferdsel. Velforeningen kan lage regler for bruk av takhagen.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Særlige avtaler om bruk

(1) Seksjon 148 (leilighet B-601) har midlertidig enerett til bruk av svalgangen på plan 6 i hus B. Seksjon 148 har rett til å oppføre, ha stående, samt ha adkomst for å vedlikeholde private tekniske installasjoner på sameiets tak samt foreta innglassing av balkonger. Rettigheten er tinglyst og kan ikke endres uten rettighetshavers samtykke.

(2) Den som til enhver tid er eier av eiendommen gnr. 94, bnr. 205 i Melhus kommune har rett til bruk av trapperom, trapp og heis på sameiets eiendom, hus B, fra og med kjeller til og med plan 2 (næring), inkludert inngang på plan 1. Rettigheten er tinglyst og kan ikke endres uten samtykke fra Melhus kommune.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser ligger under sameiets bygninger i anleggseiendommen gnr. 94, bnr. 204 i Melhus kommune. Eiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie

delt inn i ideelle andeler mellom eierne, basert på antall parkeringsplasser hver eier disponerer. Det er tillatt med omsetning av parkeringsplasser. Det henvises til egne vedtekter for parkeringssameiet for mer informasjon om rettigheter og plikter. Kostnader til parkering fordeles etter antall parkeringsplasser en seksjonseier disponerer og med likt beløp for hver plass.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar, peis
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til elektroniske fellesavtaler, kontingent velforening og parkeringssameiet, samt måling/avregning av varme/elkjel som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til forbruket av varme/elkjel fordeles etter forbruk for den enkelte seksjonseier. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Kostnader knyttet til parkeringsplass i parkeringskjeller fordeles i henhold til pkt. 4-2

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to - fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Verken seksjonseier eller den som opptrer ved eller som fullmektig kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter

for

Sameiet Melhustorget Parkering
(org. nr. 93439535)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Melhustorget Parkering («**Parkeringssameiet**»).
Parkeringssameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 13.09.24.

1-2 Hva sameiet omfatter
Parkeringssameiet består av 24 næringsseksjoner som til sammen inneholder totalt 191 parkeringsplasser for bolig og næring i anleggseiendommen med gnr. 94 bnr. 204 i Melhus Kommune.

Snr.1-13 («**Boligparkeringsseksjonene**») består av 96 parkeringsplasser som skal benyttes til boligparkering («**Boligparkeringsplassene**») for seksjonseiere i Sameiene Melhustorget 1 og Melhustorget 2 («**Boligsameiene**»). Seksjonene for Boligparkeringsplassene eies i utbyggingsfasen av utbyggingsselskapet Melhustorget AS, men hvilke seksjonseiere som har parkeringsrettigheter fremgår av egen tinglyst erklæring. Den tinglyste rettigheten vil erstattes av realandeler (andeler som tilligger seksjoner, slik at rettighetshaver er den som til enhver tid er eier av den aktuelle seksjonen) i et realsameie («**Boligparkeringssameiet**») når prosjektet Melhustorget er ferdig utbygd. Samtlige rettighetshavere vil da eie en ideell andel i Boligseksjonene, og hvor den ideelle andelen vil gjenspeiler antall plasser vedkommende har parkeringsrettigheter for. Eventuelle usolgte parkeringsplasser blant Boligparkeringsplassene vil disponeres av utbyggingsselskapet Melhustorget AS, som vil ha en ordinær ideell eierandel i Boligparkeringssameiet som gjenspeiler antallet plasser som selskapet disponerer.

Boligparkeringssameiet vil ha et eget styre og egne vedtekter som regulerer det interne forholdet mellom eierne i Boligparkeringssameiet. I forbindelse med etableringen av Boligparkeringssameiet, skal vedtektene for Parkeringssameiet oppdateres for å gjenspeile endringene.

Når disse vedtektene benytter begrepet «**Boligparkeringssameier**» skal dette omfatte samtlige tinglyste rettighetshavere til Boligparkeringsplassene frem til Boligparkeringssameiet er etablert. Etter at Realsameie er etablert skal begrepet omfatte samtlige sameiere i Boligparkeringssameiet, inkludert Melhustorget AS for eventuelle usolgte Boligparkeringsplasser.

Snr. 14-24 («**Næringsparkeringsseksjonene**») består av 95 parkeringsplasser som skal benyttes til parkering for kjøpesenteret og andre næringslokaler («**Næringsparkeringsplassene**»), og eies av den tinglyste eieren til enhver tid.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

I tilknytningen til Parkeringssameiets parkeringskjeller ligger også en anleggseiendom med ytterligere 6 parkeringsplasser i en lukket garasje

(«**Tilleggsparkeringsplassene**») (gnr. 94 bnr. 207 i Melhus kommune). Eier av denne anleggseiendommen har tinglyst rett til å benytte Parkeringssameiets felles adkomstarealer og tekniske rom, mot å dekke sin forholdsmessige del av drifts- og vedlikeholdskostnadene. Tilleggsparkeringsplassene vil derfor også bli medregnet når fordelingsnøklene for Parkeringssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader skal fastsettes.

Parkeringssameiet skal utvides til å omfatte både bolig- og næringsparkeringsplassene i de fremtidige byggetrinnene benevnt fra og med S3 til og med S5 i områdeplanen for Melhus sentrum vedtatt 13.11.2018, ved at slike fremtidige parkeringsplasser seksjoneres i eierseksjonssameier som vil bli sammenslått med Parkeringssameiet. Disse vedtektene skal i forbindelse med utvidelsene oppdateres med de nødvendige endringene.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier(ne) for Næringsparkeringsseksjonene disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Seksjonseier for Boligparkeringsseksjonene vil være samtlige Boligparkeringssameiere til enhver tid. Separat salg, pantsettelse eller utleie av Boligparkeringsseksjonene kan bare skje med samtlige Boligparkeringssameieres tilslutning, og forutsetter samtidig en oppløsning av Boligparkeringssameiet.

(3) Salg, pantsettelse eller utleie av Boligparkeringssameiernes eierandel i Boligparkeringsseksjonene vil i utgangspunktet følge med ved salg, pantsettelse eller utleie av den seksjonen eierandelen er tillagt. Separat pantsettelse av Boligparkeringssameiernes eierandel i Boligparkeringsseksjonene er ikke mulig, men Boligparkeringssameierne kan fritt foreta separat salg eller utleie av sine eierandeler med tilhørende parkeringsrettigheter innenfor de rammene som til enhver tid følger av vedtektene for Boligparkeringssameiet.

(4) Parkeringssameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte kan forretningsfører for Parkeringssameiet kreve eierskiftegebyr.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, herunder nødvendig skilting. For Boligparkeringsseksjonene vil bruken tilligge Boligparkeringssameierne i fellesskap, og den interne fordelingen av Boligparkeringsplassene mellom Boligparkeringssameierne er underlagt styret og vedtektene for Boligparkeringssameiet. Alle rettigheter som tilligger Boligparkeringsseksjonene i disse vedtektene utøves av styret i Boligparkeringssameiet på vegne av alle Boligparkeringssameierne.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) På/fra Næringsparkeringsplassene har Næringsparkeringsseksjonene rett til å drive betalingsparkering, billading, utleie til bilvaskvirksomhet og annen virksomhet som er naturlig tilknyttet kjøpesenteret eller den virksomhet som drives i de næringslokalene

som har rett til å benytte disse plassene, dog slik at bruken ikke kan være i strid med punkt 3-1 (2) ovenfor.

(5) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet på eller fra Boligparkeringsplassene. Utleie er ikke å anse som næringsvirksomhet. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Parkeringssameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk/ordensregler for parkeringskjelleren.

Som **vedlegg 1** følger oversikt over seksjoner med parkeringsplasser i Parkeringssameiet.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Parkeringssameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

3-3 Kostnader

Alle kostnader som kun er knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av Boligparkeringsplassene, herunder drift, vedlikehold og utskiftning av bommer inn til Boligparkeringsplassene, skal dekkes forholdsmessig av Boligparkeringssameierne fordelt etter eierbrøk i Boligparkeringssameiet.

Alle kostnader som kun er knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av Næringsparkeringsplassene, herunder systemer for betalingsløsninger, skal dekkes av eier(ne) av Næringsparkeringsseksjonene, fordelt i henhold til deres intern forholdsmessige eierbrøk.

Alle øvrige kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget fordeles mellom samtlige som disponerer parkeringsplass, herunder eier(ne) av Næringsparkeringsseksjonene, Boligparkeringssameierne og eier av Tilleggsparkeringsplassene, fordelt etter hvor mange parkeringsplasser hver av de nevnte rettighetshaverne disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- vedlikehold og utskifting av dekke (gulv)
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming og belysning
- drift, vedlikehold og utskiftning av port til garasjekjelleren
- Forsikring
- Forretningsførsel
- kamerabasert system for adgangskontroll

3-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er en forutsetning at seksjonseier benytter samme system og leverandør som er etablert av Parkeringssameiet, og det vil anses som saklig grunn til å nekte dersom en seksjonseier ønsker et annet system og/eller en annen leverandør.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Regler for bruk av parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne reguleres ved bestemmelser for den enkelte seksjonseier.

4. VEDLIKEHOLD

Parkeringssameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Parkeringssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Parkeringssameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom rettighetshaverne etter antall parkeringsplasser de disponerer, jf. punkt 3-3 ovenfor.

Boligparkeringssameierne faktureres direkte fra Parkeringssameiet etter antall parkeringsplasser de har rett til å benytte.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnader skal betales forskuddsvis hver måned med et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for Parkeringssameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Parkeringssameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Parkeringssameiet skal ha et styre som skal bestå av 4-6 medlemmer, hvorav én er styrets leder og de øvrige er ordinære styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra begge boligsameiene, hvor styremedlemmene i Boligparkeringssameiet også fortrinnsvis skal være styremedlemmer i Parkeringssameiet. Ved etablering av sameiet består styret av en styreleder og 3 styremedlemmer fra utbygger.

(2) Styrets leder velges særskilt.

(3) Dersom et styremedlem fratrer sitt styreverv i Boligparkeringssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Parkeringssameiet. Fungerende/påtroppende styrerepresentant i Boligparkeringssameiet skal da tre inn i det ledige vervet i Parkeringssameiet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, med mindre det foreligger en berettiget interesse for å få tilgang til opplysningene.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Parkeringssameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller seksjonseier(e) som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styret i Boligparkeringssameiet deltar på vegne av Boligparkeringsseksjonene.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av eierseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Boligparkeringsseksjonenes stemme avgjøres av flertallet i styret i Boligparkeringssameiet, dog slik at styret alltid er underlagt eventuelle vedtak som er fattet på årsmøtet i Boligparkeringssameiet.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg av styreleder kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det henvises for øvrig til vedtektenes pkt. 7-1 (1).

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Parkeringssameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Parkeringssameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligparkering til næringsparkering eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere, i tillegg til alle Boligparkeringssameiere i Boligparkeringssameiet, må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Parkeringssameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av Parkeringssameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av Parkeringssameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Dette punkt 8-10 kommer ikke til anvendelse når Parkeringssameiet utvides ved at parkeringsplasser for fremtidige byggetrinn på Melhustorget innlemmes i Parkeringssameiet (jf. punkt 1-2 siste avsnitt ovenfor).

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Parkeringssameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Parkeringssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Parkeringssameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MELHUSTORGET

- **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

- **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00 – 07:00 på hverdager og 23:00 – 07:00 på lørdager, søndager og andre helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

På sønder og andre helligdager gjelder lov om helligdagsfred.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 – 20:00
- i helg klokken 10:00 – 18:00

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

- **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignede, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Grilling er tillatt men kun med elektrisk grill på balkonger, foruten seksjoner hvor det allerede er godkjent og installert (seksjon A-603 og B-601). Dette i henhold til brannkonseptet. Brannkonseptet beskriver ytelser, krav og forutsetninger lagt til grunn for prosjektering og bygging. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge/blinkende er til sjenanse for naboer og gir et dårlig estetisk uttrykk av husets fasade. Julebelysning skal kun være påslått fra første helga i advent fram til 15. januar.

Lading av batterier til el-sykler mm. skal foregå i eiers egen seksjon og ikke i fellesareal på sameiets regning.

- **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelcontainere skal brukes etter anvisning fra Remidt. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer, inklusive svalganger, holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, dette av sikkerhetsmessige grunner (nødetater skal ikke finne hindringer hvis de må fram). Sykler plasseres i sykkelbod. Barnevogner oppbevares ikke på fellesareal.

Ved uhell står eier ansvarlig for at det ryddes/vaskes opp snarest.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, automatiske dører skal ikke blokkeres/holdes åpne. Automatiske dører skal åpnes ved å bruke sensor og/eller døråpner, ikke manuelt ved håndmakt. Dette er ikke dørpumpene laget for, og utsettes da for ekstra slitasje som vi må betale for.

- **Kjøring og parkering**

Parkering og kjøring av motorkjøretøy skal skje i henhold til bestemmelser for realsameiet for parkering i Melhustorget.

Ved utleie av parkeringsplass skal det informeres til styret.

- **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område (dette inkluderer takhagen). Lufting av dyr må ikke forekomme på sameiets fellesområder. Alle dyr skal holdes i bånd ved ferdsel på sameiets område.

- **Andre bestemmelser**

Sykkelvasken skal etterlates slik du fant den og sandfanget skal tømmes når det er fult.

- **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Hvilken/ hvilke sanksjoner/sanksjoner, må sees an i forhold til hvilke regler man bryter, I verste fall kan brudd på vedtekter og husordensregler føre til utkastelse – for eksempel dersom man over tid opptrer på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiet Melhustorget - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 276 970	574 684	1 453 554	2 159 878
Inntekter garasjer		37 600	55 699	129 600	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		714 852	194 467	456 000	547 000
Andre tillegg	1	355 200	97 237	228 000	355 200
Andre driftsinntekter	2	175 532	818 153	0	0
Sum driftsinntekter		**3 560 154**	**1 740 240**	**2 267 154**	**3 062 078**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-46 509	0	0	-21 150
Styrehonorar		-190 000	0	-90 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-235 654	-61 940	-153 600	-155 050
Honorar administrative tjenester		-7 230	-2 187	-4 600	-4 700
Eksterne honorar	4	-113 496	-6 180	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader		-19 323	0	-379 200	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-521 544	-55 886	-280 000	-325 000
Vaktmestertjenester		-15 716	0	-140 000	0
Renholdstjenester		-227 561	-9 950	-140 000	-65 000
Løpende vedlikehold	6	-250 577	0	-140 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	7	-59 066	0	0	-450 000
Elektroniske fellesavtaler		-760 277	-227 146	-477 000	-547 000
Forsikring		-621 178	-141 251	-278 000	-415 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-66 648	0	0	0
Energi, felles		-353 958	0	-70 000	-70 000
Andre driftsutgifter	8	-26 426	-3 314	-45 000	-6 000
Sum driftskostnader		**-3 515 162**	**-507 855**	**-2 209 400**	**-2 245 900**
DRIFTSRESULTAT		**44 992**	**1 232 385**	**57 754**	**816 178**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		67 307	0	0	0
Finanskostnader		-95	0	0	0
Netto finansposter		**67 212**	**0**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**112 205**	**1 232 385**	**57 754**	**816 178**
Ordinært resultat etter skatt		112 205	1 232 385	57 754	816 178
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**112 205**	**1 232 385**	**57 754**	**816 178**
Disponering av totalresultat:		112 205	1 232 385	57 754	816 178
Overført til annen egenkapital		112 205	1 232 385	0	0

Sameiet Melhustorget - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	17 512	19 512
Forskutterte kostnader MBU		336 924	34 467
Periodiserte kostnader		521 241	261 265
Andre fordringer	10	104 890	0
Mellomregning Klare Finans	10	51 134	20 106
Opptjente renter		16 931	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 602 125	1 237 864
Sum omløpsmidler		**2 650 757**	**1 573 215**
SUM EIENDELER		**2 650 757**	**1 573 215**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41
Side 1 av 39

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 614870471
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938726027	MELHUS KOMMUNE	Postboks 55, 7221 MELHUS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
946629243	BOLIGBYGGELAGET TOBB		Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
5028	94	162	0	1	45 / 3806	5028	94	174	0	96	45 / 8740
5028	94	162	0	2	83 / 3806	5028	94	174	0	97	83 / 8740
5028	94	162	0	3	63 / 3806	5028	94	174	0	98	63 / 8740
5028	94	162	0	4	75 / 3806	5028	94	174	0	99	75 / 8740
5028	94	162	0	5	41 / 3806	5028	94	174	0	100	41 / 8740
5028	94	162	0	6	41 / 3806	5028	94	174	0	101	41 / 8740
5028	94	162	0	7	76 / 3806	5028	94	174	0	102	76 / 8740
5028	94	162	0	8	45 / 3806	5028	94	174	0	103	45 / 8740
5028	94	162	0	9	83 / 3806	5028	94	174	0	104	83 / 8740
5028	94	162	0	10	63 / 3806	5028	94	174	0	105	63 / 8740
5028	94	162	0	11	75 / 3806	5028	94	174	0	106	75 / 8740
5028	94	162	0	12	41 / 3806	5028	94	174	0	107	41 / 8740
5028	94	162	0	13	41 / 3806	5028	94	174	0	108	41 / 8740
5028	94	162	0	14	76 / 3806	5028	94	174	0	109	76 / 8740
5028	94	162	0	15	45 / 3806	5028	94	174	0	110	45 / 8740
5028	94	162	0	16	83 / 3806	5028	94	174	0	111	83 / 8740
5028	94	162	0	17	63 / 3806	5028	94	174	0	112	63 / 8740
5028	94	162	0	18	75 / 3806	5028	94	174	0	113	75 / 8740

Dok.nr: 1248693 Tinglyst: 16.10.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
5028	94	162	0	19	41 / 3806	5028	94	174	0	114	41 / 8740
5028	94	162	0	20	41 / 3806	5028	94	174	0	115	41 / 8740
5028	94	162	0	21	76 / 3806	5028	94	174	0	116	76 / 8740
5028	94	162	0	22	45 / 3806	5028	94	174	0	117	45 / 8740
5028	94	162	0	23	83 / 3806	5028	94	174	0	118	83 / 8740
5028	94	162	0	24	63 / 3806	5028	94	174	0	119	63 / 8740
5028	94	162	0	25	75 / 3806	5028	94	174	0	120	75 / 8740
5028	94	162	0	26	41 / 3806	5028	94	174	0	121	41 / 8740
5028	94	162	0	27	41 / 3806	5028	94	174	0	122	41 / 8740
5028	94	162	0	28	76 / 3806	5028	94	174	0	123	76 / 8740
5028	94	162	0	29	145 / 3806	5028	94	174	0	124	145 / 8740
5028	94	162	0	30	75 / 3806	5028	94	174	0	125	75 / 8740
5028	94	162	0	31	119 / 3806	5028	94	174	0	126	119 / 8740
5028	94	162	0	32	114 / 3806	5028	94	174	0	127	114 / 8740
5028	94	162	0	33	63 / 3806	5028	94	174	0	128	63 / 8740
5028	94	162	0	34	75 / 3806	5028	94	174	0	129	75 / 8740
5028	94	162	0	35	41 / 3806	5028	94	174	0	130	41 / 8740
5028	94	162	0	36	41 / 3806	5028	94	174	0	131	41 / 8740
5028	94	162	0	37	75 / 3806	5028	94	174	0	132	75 / 8740
5028	94	162	0	38	83 / 3806	5028	94	174	0	133	83 / 8740
5028	94	162	0	39	114 / 3806	5028	94	174	0	134	114 / 8740
5028	94	162	0	40	63 / 3806	5028	94	174	0	135	63 / 8740
5028	94	162	0	41	75 / 3806	5028	94	174	0	136	75 / 8740
5028	94	162	0	42	41 / 3806	5028	94	174	0	137	41 / 8740
5028	94	162	0	43	41 / 3806	5028	94	174	0	138	41 / 8740
5028	94	162	0	44	75 / 3806	5028	94	174	0	139	75 / 8740
5028	94	162	0	45	83 / 3806	5028	94	174	0	140	83 / 8740
5028	94	162	0	46	114 / 3806	5028	94	174	0	141	114 / 8740
5028	94	162	0	47	63 / 3806	5028	94	174	0	142	63 / 8740
5028	94	162	0	48	75 / 3806	5028	94	174	0	143	75 / 8740
5028	94	162	0	49	41 / 3806	5028	94	174	0	144	41 / 8740
5028	94	162	0	50	41 / 3806	5028	94	174	0	145	41 / 8740

Side 2 av 39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
5028	94	162	0	51	75 / 3806	5028	94	174	0	146	75 / 8740
5028	94	162	0	52	83 / 3806	5028	94	174	0	147	83 / 8740
5028	94	162	0	53	295 / 3806	5028	94	174	0	148	295 / 8740

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
5028	94	162	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
5028	94	174	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5028	94	174	0	1	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	2	83 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	3	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	4	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	5	63 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	6	42 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	7	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	8	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	9	103 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	10	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	11	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	12	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	13	83 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	14	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	15	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	16	63 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	17	42 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	18	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	19	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	20	103 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5028	94	174	0	21	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	22	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	23	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	24	83 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	25	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	26	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	27	63 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	28	41 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	29	42 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	30	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	31	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	32	103 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	33	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	34	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	35	116 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	36	75 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	37	42 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	38	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	39	55 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	40	103 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	41	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	42	29 / 8740	Boligseksjon	Nei	Nei
5028	94	174	0	43	45 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	44	84 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	45	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	46	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	47	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	48	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	49	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	50	42 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	51	42 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	52	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	53	76 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5028	94	174	0	54	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	55	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	56	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	57	45 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	58	84 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	59	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	60	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	61	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	62	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	63	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	64	42 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	65	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	66	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	67	76 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	68	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	69	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	70	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	71	45 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	72	84 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	73	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	74	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	75	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	76	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	77	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	78	42 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	79	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	80	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	81	76 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	82	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	83	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	84	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	85	153 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	86	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5028	94	174	0	87	41 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	88	63 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	89	42 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	90	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	91	55 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	92	76 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	93	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	94	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei
5028	94	174	0	95	29 / 8740	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Melhus kommune	Postboks 55, 7221 Melhus	Lisa B. Svegård

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Boligbyggelaget TOBB	946 629 243		452 03 124
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PB 2424 Torgarden	7005	TRONDHEIM	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5028	MELHUS	94	162 og 174	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1-53	932 103 834	Sameiet Melhustorget 1	1/1
1-95	933 573 141	Sameiet Melhustorget 2	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
96	B	45	
97	B	83	
98	B	63	
99	B	75	
100	B	41	
101	B	41	
102	B	76	
103	B	45	
104	B	83	
105	B	63	
		Nevner = 8740	

Dato	Innsenderens underskrift
17.9.2025	Martin Ensch

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Årsmøtene i begge eierseksjonssameier har fattet enstemmig vedtak om sammenslåing av Sameiet Melhustorget 1 (gnr. 94, bnr. 162 i Melhus kommune) og Sameiet Melhustorget 2 (gnr. 94, bnr. 174 i Melhus kommune). Sammenslåingen skjer ved reseksjonering av eiendommen gnr. 94, bnr. 174 i Melhus kommune som skal utvides fra 95 til 148 seksjoner.

Sameiet Melhustorget 2 er det overtagende sameiet og Sameiet Melhustorget 1 er det utgående sameiet. Det innebærer at seksjonene 1-53 i Sameiet Melhustorget 1 blir seksjonene 96-148 i det sammenslåtte sameiet. Nytt navn på sameiet er Sameiet Melhustorget. Det skjer ingen endringer av seksjonenes hoved- eller tilleggsdeler. Den relative eierbrøken mellom sameiene forrykkes ikke. Alle seksjoner opprettholder telleren i sameiebrøken, mens nevneren i de to sameiene slås sammen slik at ny nevner utgjør totalen av disse.
De to grunneiendommene - gnr. 94, bnr. 162 og bnr. 174 - skal sammenslås til en grunneiendom i forbindelse med reseksjoneringen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
17.9.2025	Martin Ensch

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg			

Dato	Innsenderens underskrift
17.9.2025	Marit Fjens Chan

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg		

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5028	Melhus kommune	94	174		1-95

Dato	Underskrift	Stempel
9/10-2025	Lisa B. Svegård	MELHUS Kommune Arealforvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
17.9.2025	Marit Fjens Chan

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
vedleg			
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
17.9.2025	Hartfjenschm

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

MOTTATT
02 SEPT. 2025

Vedlegg til søknad om reseksjonering av eiendom i Melhus kommune

Bekreftelse på at plantegninger er riktige og at årsmøtet har samtykket til reseksjonering.

Vi bekrefter at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen. Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering slik beskrevet i denne søknaden om reseksjonering.

Melhus, 27.5.25

Underskrifter: Styret i Sameiet Melhustorget 1 (to styremedlemmer):

Trond Fürstenberg gjenta med blokkbokstaver TROND FÜRSTENBERG

Kristi Ruth-Elise Fuglaas gjenta med blokkbokstaver RUTH-ELISE FUGLAAS

Underskrifter: Styret i Sameiet Melhustorget 2 (to styremedlemmer):

KRISTIAN KVARKLAND gjenta med blokkbokstaver Kristian Kvarkland

Ottar Bergsrønning gjenta med blokkbokstaver OTTAR BERGSRØNNING

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

SEKSJONSNUMMER

Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-201	29	1	1
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-202	83	2	2
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-203	41	3	3
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-204	41	4	4
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-205	63	5	5
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-206	42	6	6
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-207	55	7	7
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-208	55	8	8
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-209	103	9	9
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-210	29	10	10
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-211	29	11	11
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-301	29	12	12
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-302	83	13	13
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-303	41	14	14
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-304	41	15	15
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-305	63	16	16
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-306	42	17	17
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-307	55	18	18
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-308	55	19	19
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-309	103	20	20
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-310	29	21	21
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-311	29	22	22
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-401	29	23	23
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-402	83	24	24
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-403	41	25	25
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-404	41	26	26
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-405	63	27	27
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-406	41	28	28
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-407	42	29	29
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-408	55	30	30
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-409	55	31	31
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-410	103	32	32
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-411	29	33	33

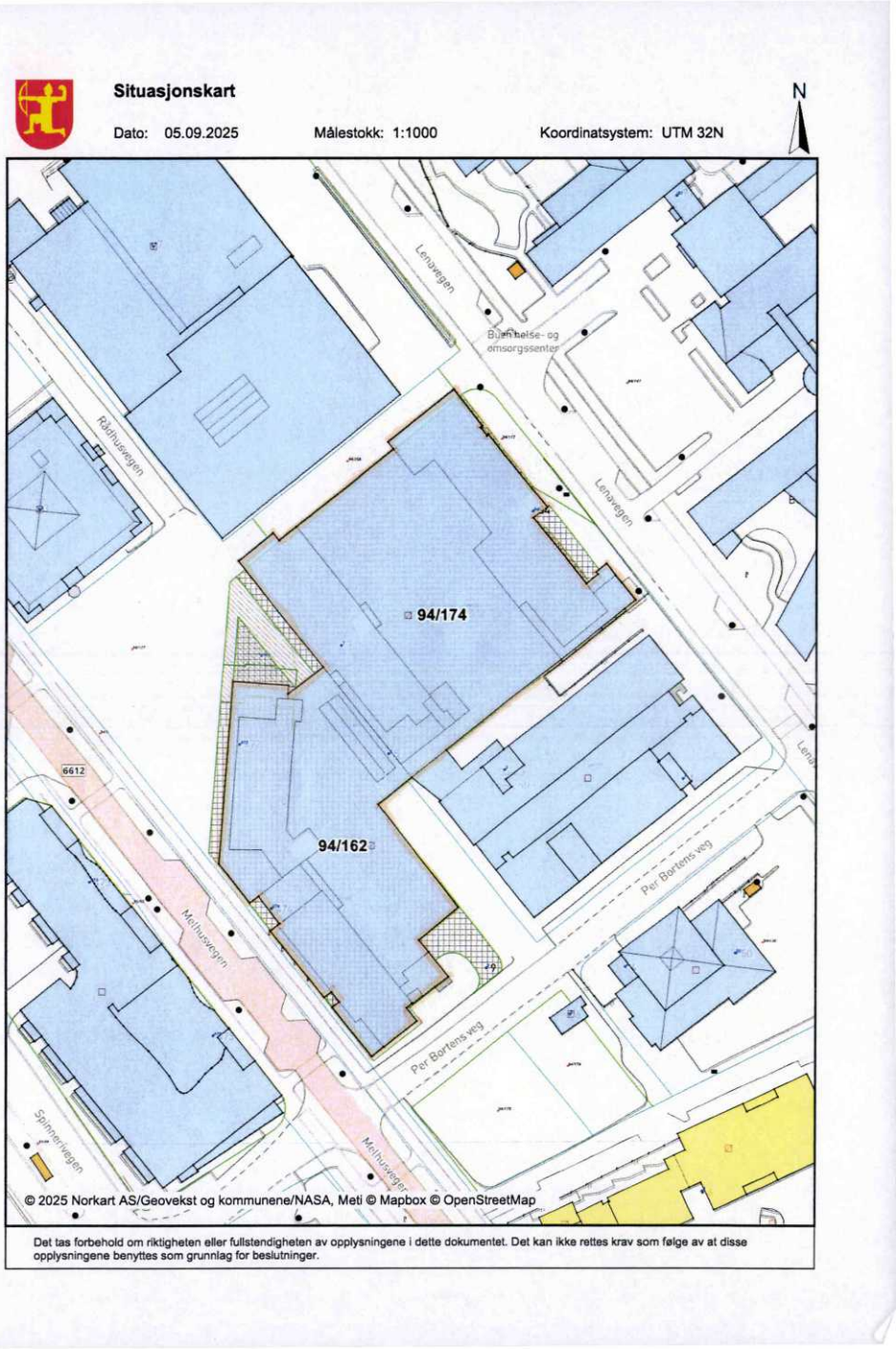
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-412	29	34	34
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-501	116	35	35
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-502	75	36	36
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-503	42	37	37
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-504	55	38	38
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-505	55	39	39
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-506	103	40	40
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-507	29	41	41
Sameiet Melhustorget 2	Hus C	C-508	29	42	42
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-201	45	43	43
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-202	84	44	44
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-203	63	45	45
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-204	41	46	46
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-205	41	47	47
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-206	41	48	48
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-207	63	49	49
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-208	42	50	50
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-209	42	51	51
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-210	55	52	52
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-211	76	53	53
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-212	29	54	54
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-213	29	55	55
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-214	29	56	56
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-301	45	57	57
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-302	84	58	58
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-303	63	59	59
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-304	41	60	60
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-305	41	61	61
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-306	41	62	62
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-307	63	63	63
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-308	42	64	64
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-309	55	65	65
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-310	55	66	66

Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-311	76	67	67
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-312	29	68	68
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-313	29	69	69
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-314	29	70	70
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-401	45	71	71
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-402	84	72	72
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-403	63	73	73
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-404	41	74	74
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-405	41	75	75
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-406	41	76	76
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-407	63	77	77
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-408	42	78	78
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-409	55	79	79
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-410	55	80	80
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-411	76	81	81
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-412	29	82	82
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-413	29	83	83
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-414	29	84	84
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-501	153	85	85
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-503	41	86	86
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-504	41	87	87
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-505	63	88	88
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-506	42	89	89
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-507	55	90	90
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-508	55	91	91
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-509	76	92	92
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-510	29	93	93
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-511	29	94	94
Sameiet Melhustorget 2	Hus D	D-512	29	95	95
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-201	45	1	96
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-202	83	2	97
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-203	63	3	98
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-204	75	4	99

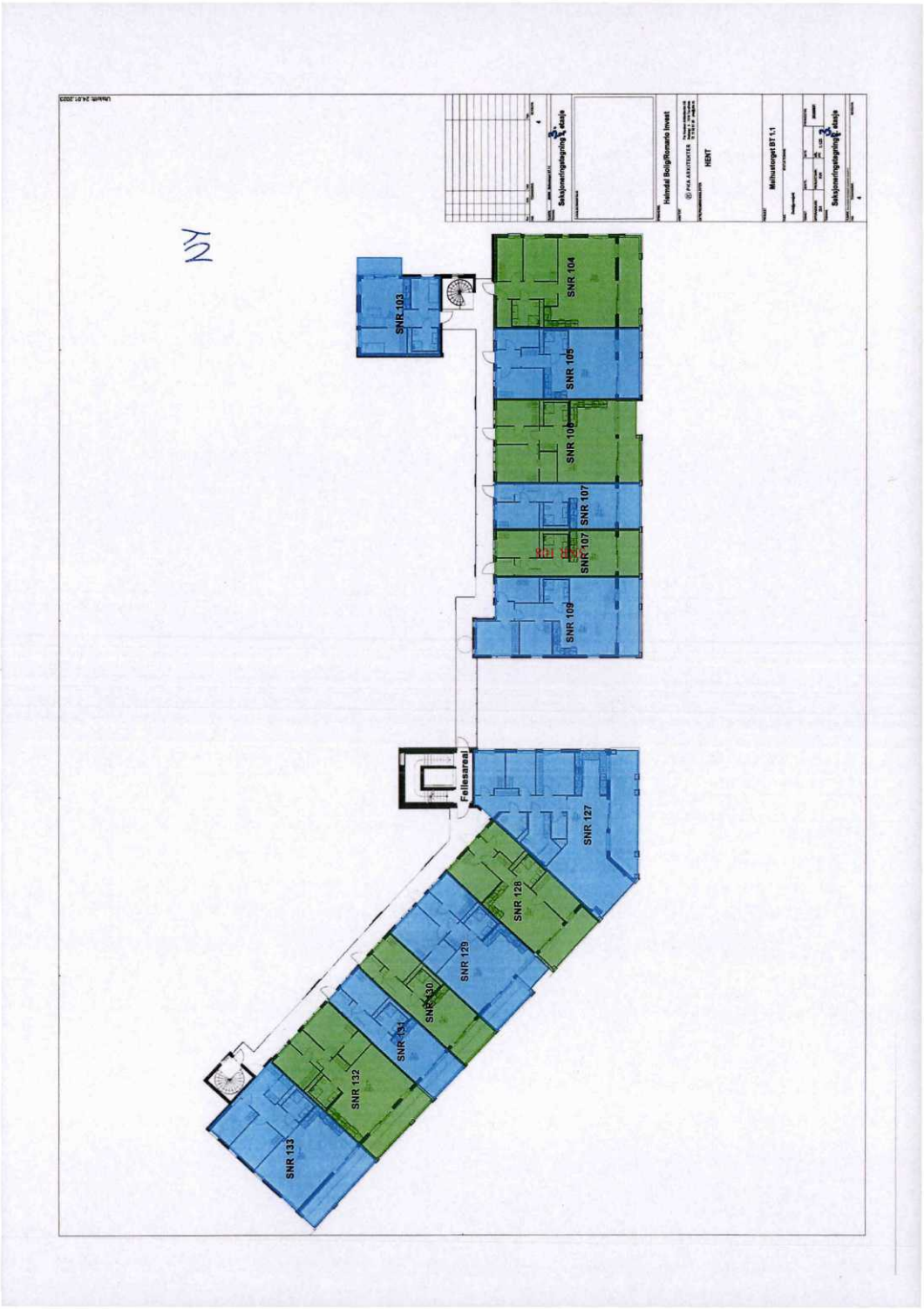
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-205	41	5	100
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-206	41	6	101
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-207	76	7	102
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-301	45	8	103
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-302	83	9	104
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-303	63	10	105
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-304	75	11	106
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-305	41	12	107
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-306	41	13	108
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-307	76	14	109
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-401	45	15	110
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-402	83	16	111
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-403	63	17	112
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-404	75	18	113
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-405	41	19	114
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-406	41	20	115
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-407	76	21	116
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-501	45	22	117
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-502	83	23	118
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-503	63	24	119
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-504	75	25	120
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-505	41	26	121
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-506	41	27	122
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-507	76	28	123
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-601	145	29	124
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-602	75	30	125
Sameiet Melhustorget 1	Hus A	A-603	119	31	126
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-301	114	32	127
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-302	63	33	128
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-303	75	34	129
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-304	41	35	130
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-305	41	36	131
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-306	75	37	132

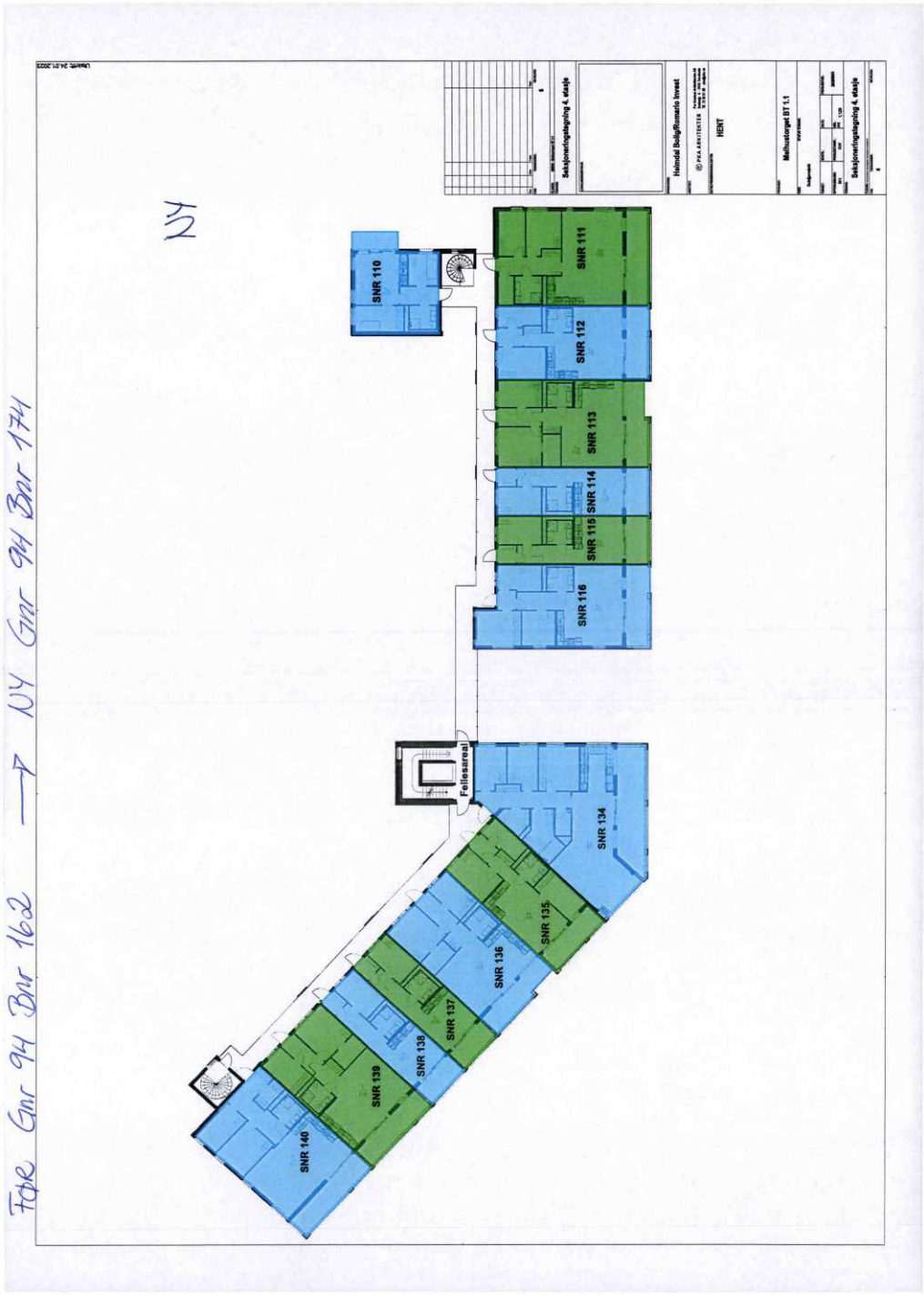
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1248693/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:41

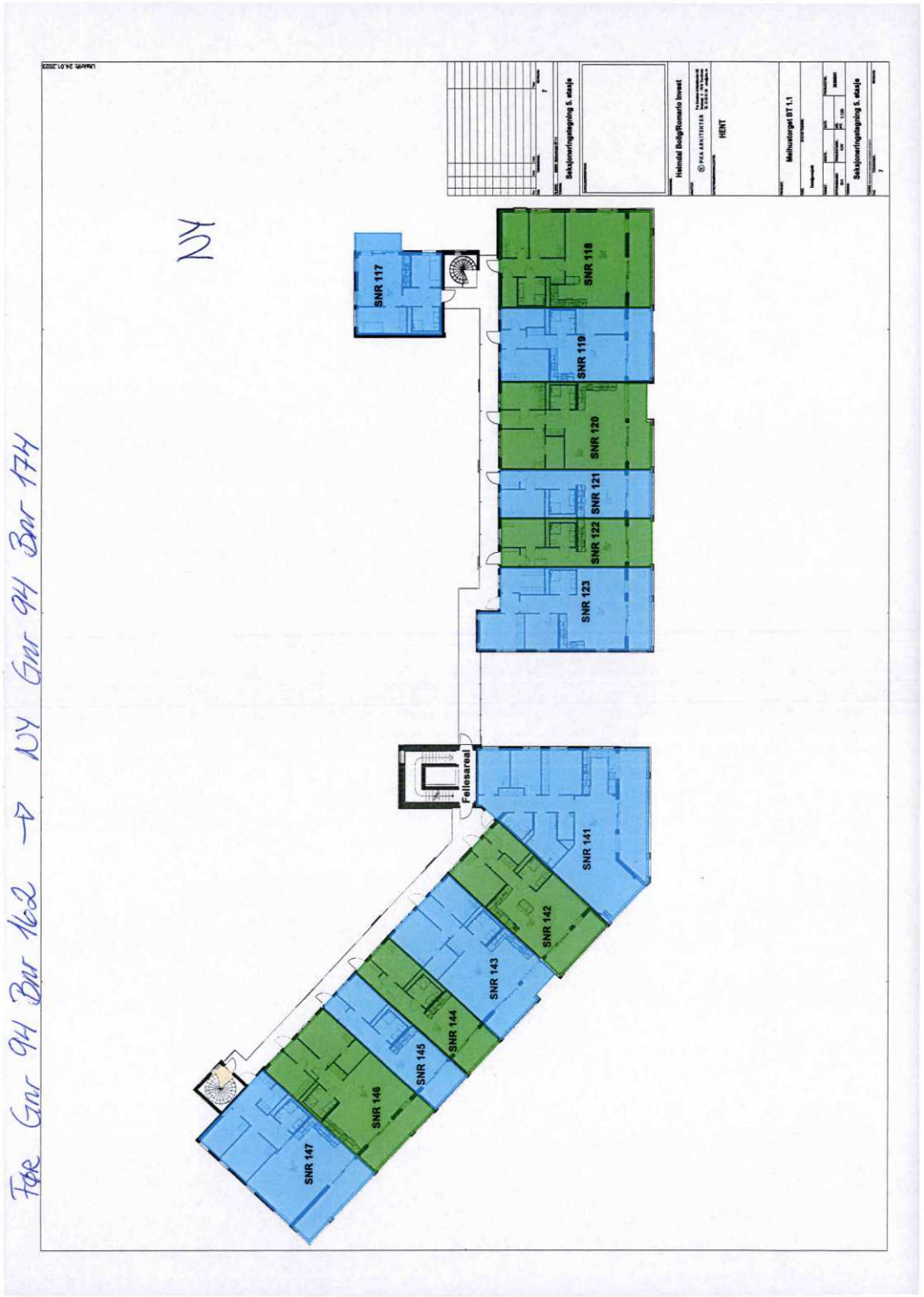
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-307	83	38	133
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-401	114	39	134
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-402	63	40	135
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-403	75	41	136
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-404	41	42	137
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-405	41	43	138
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-406	75	44	139
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-407	83	45	140
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-501	114	46	141
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-502	63	47	142
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-503	75	48	143
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-504	41	49	144
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-505	41	50	145
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-506	75	51	146
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-507	83	52	147
Sameiet Melhustorget 1	Hus B	B-601	295	53	148
		Sameierbrøk	**8740**		


Situasjonskart
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000
Koordinatsystem: UTM 32N
N
94/174
94/162
Lenavegen
Rådhusvegen
Per Bortens veg
Melhusvegen
Spinnerivegen
6612
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

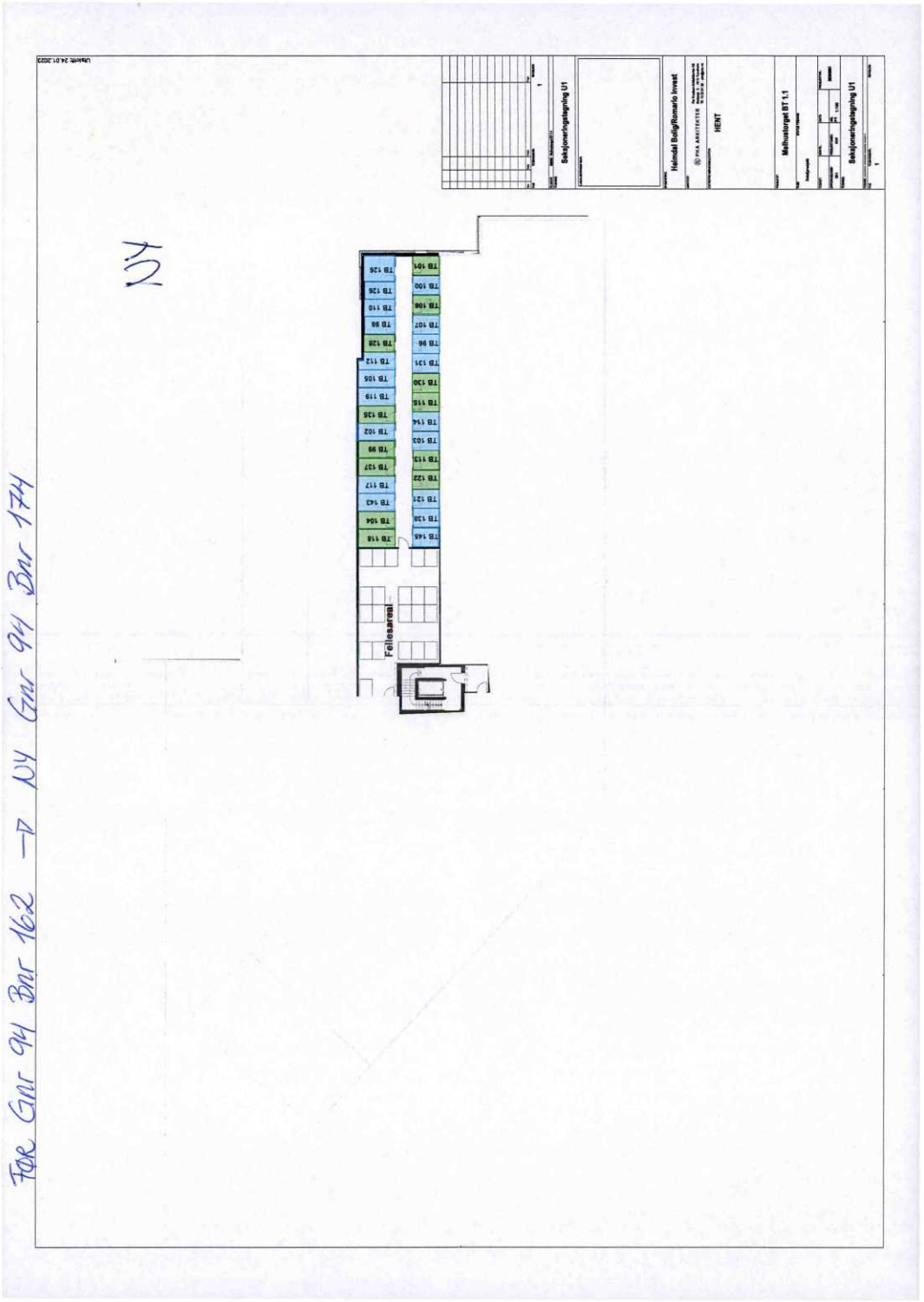

NY
SNR 96
SNR 97
SNR 98
SNR 99
SNR 100
SNR 101
SNR 102
Fellesareal
Fellesareal
Før Gnr 94 Bnr 162 → NY Gnr 94 Bnr 174

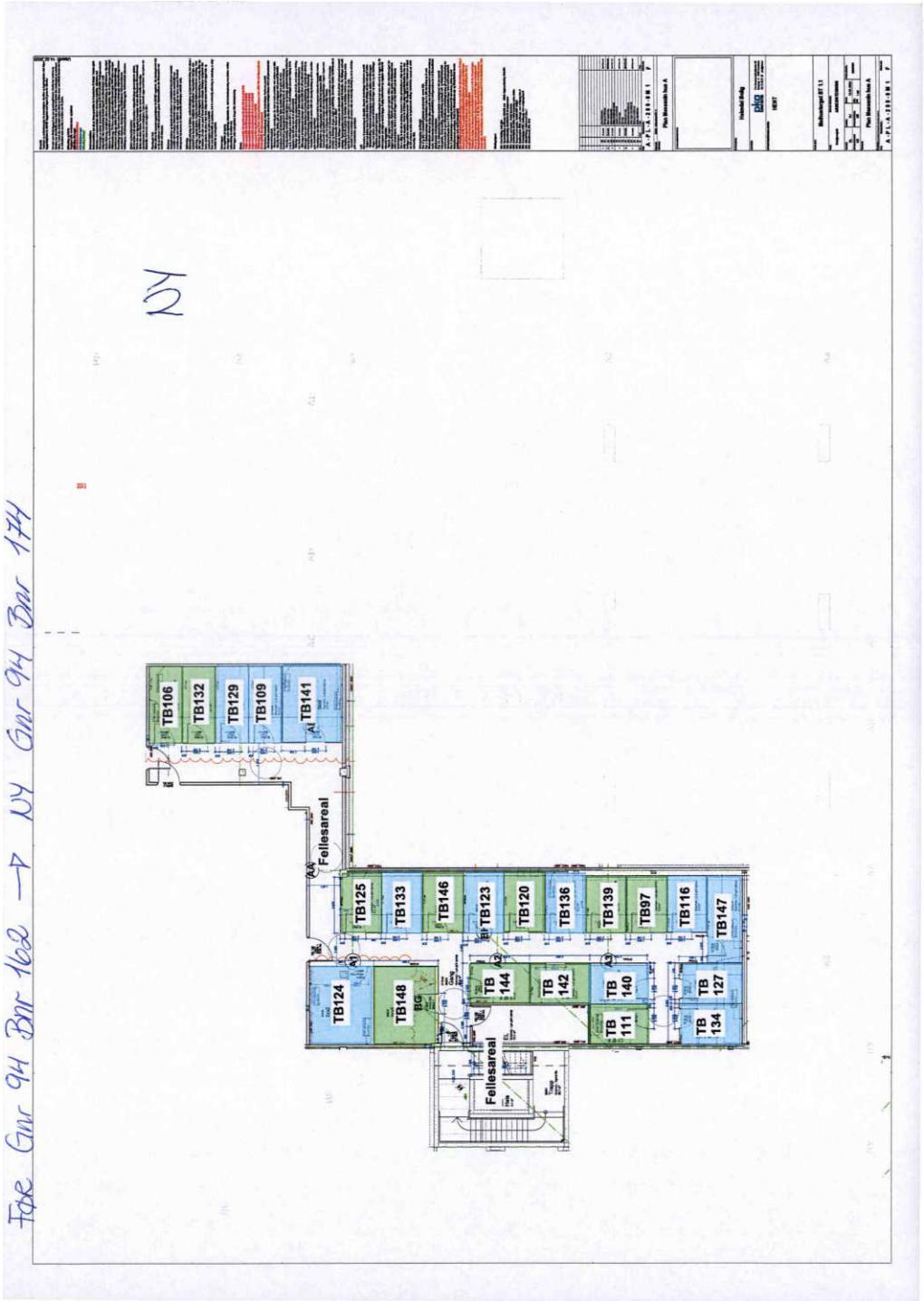

NY
SNR 103
SNR 104
SNR 105
SNR 106
SNR 107
SNR 107
SNR 108
Fellesareal
SNR 127
SNR 128
SNR 129
SNR 130
SNR 131
SNR 132
SNR 133


NY
FOR Gnr 94 Bnr 162 → NY Gnr 94 Bnr 174
SNR 110
SNR 111
SNR 112
SNR 113
SNR 114
SNR 115
SNR 116
Fellesareal
SNR 134
SNR 135
SNR 136
SNR 137
SNR 138
SNR 139
SNR 140


NY
SNR 117
SNR 118
SNR 119
SNR 120
SNR 121
SNR 122
SNR 123
Fellesareal
SNR 141
SNR 142
SNR 143
SNR 144
SNR 145
SNR 146
SNR 147
HENT
For Gnr 94 Bnr 162 → NY Gnr 94 Bnr 171


NY
SNR 124
SNR 125
SNR 126
SNR 140
For Gnr 94 Bnr 162 → NY Gnr 94 Bnr 171


Fellesareal


TB106
TB132
TB129
TB109
TB141
Fellesareal
TB125
TB133
TB146
TB123
TB120
TB136
TB139
TB97
TB116
TB147
TB124
TB148
TB 144
TB 142
TB 140
TB 127
TB 111
TB 134
Fellesareal

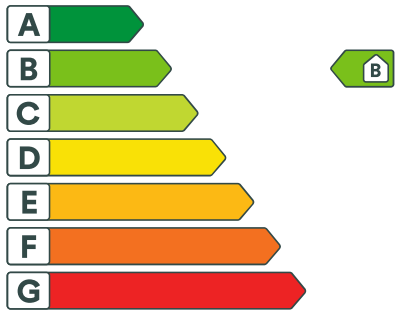


enova

Energiattest

B

Adresse	**Melhusvegen 474, 7224 MELHUS**
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282878**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300908815**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **105**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **88,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 935 kWh**

Melhusvegen 474, 7224 MELHUS

Detaljering

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

Melhusvegen 474, 7224 MELHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

MELHUSVEGEN 474

Nabolaget Melhus sentrum øst/Høyeggen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Melhus skysstasjon Totalt 11 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	**3 min** 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**22 min** 22.5 km
Trondheim Værnes	**40 min**

SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	**13 min** 1.1 km
Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	**15 min** 1.2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	**14 min** 1.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	**13 min** 1 km
Øya videregående skole 160 elever	**8 min** 6.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Melhus	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

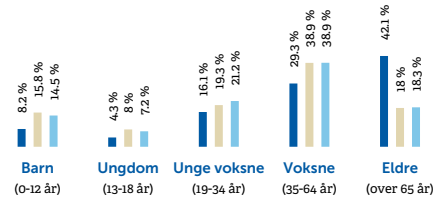
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Melhus sentrum øst/Høyegg...	1 701	1 007
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ... 49 barn	**10 min** 0.9 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	**12 min** 1 km
Gimsøya barnehage (1-5 år) 60 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	**2 min** 0.1 km
Coop Extra Melhus	**5 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

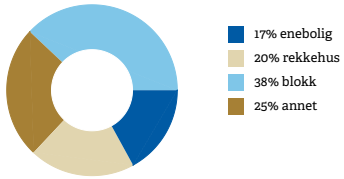
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Melhus skolebane Fotball	**12 min** 1 km
Gimse skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.1 km
3T-Melhus	**1 min**
Impuls Treningssenter Melhus	**3 min**

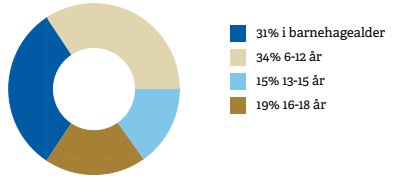
BOLIGMASSE



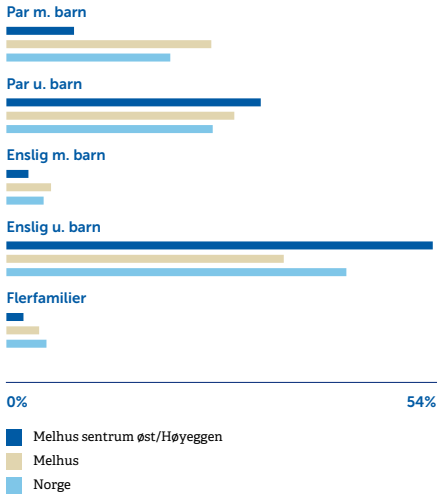
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	**3 min**
Apotek 1 Melhus	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

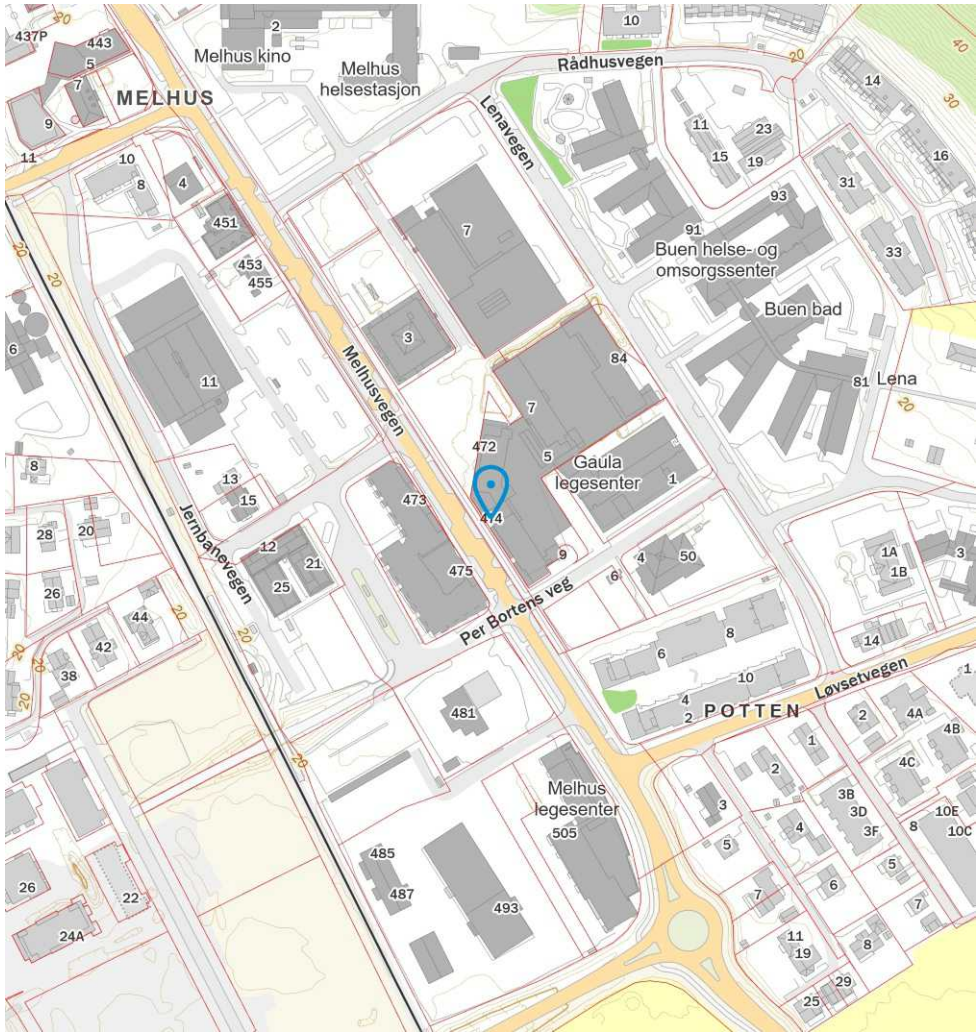


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**37%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260004 / Malin Nyhus Ådahl, tlf. 957 79 820
Melhusvegen 474, 7224 Melhus.
Gnr. 94, Bnr. 174, Snr. 105, 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 11 500,- 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: 41260004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.06.2026

Malin Nyhus Ådahl
Fagansvarlig/ Eiendomsmegler

957 79 820
malin.aadahl@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no