



Velkommen til
Øyvegen 15, 7224 Melhus

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Øyvegen 15
7224 Melhus

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1830
Etasje	2 etasjer med kjeller
BRA/BRA-i	292 / 242 m ²
Soverom	4

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øyvegen 15, 7224 Melhus

Registerbetegnelse

Gnr. 1, Bnr. 33, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 442 640,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 133 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 9 001,- pr. år 2024

Eiendomsskatt kr 2.924,-

Vann kr 6. 077,-

Årsprognose innværende år er på kr 12.008,-.

Renovasjon kr 7.231 for 2025. Det er fire terminer i året.

Slam kr 2.521,25 for 2025. Det er fire terminer i året.

Årsgebyr feiing er på kr 1.492,- og betales til Gauldal brann og redning.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 38 m²

GUA: 250.00 m²

ALH: 8.00 m²

Meglers kommentar til areal:

Det foreligger godkjente byggetegninger.

- 1. etasje: Deler av wc i gang er omgjort til skap i gangen. Kjøkken er bygget om og det er satt inn dør ut til terrasse.
- 2. etasje: Halve etasjen er uten rombenevnelse i byggetegningene. Tidligere hems er omgjort til soverom og loftstue.
- Kjeller: Badstue og dusjrom er i dag bod.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

4

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

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 2 866 m² på eiet tomt.
Flat og lett stelt tomt, med muligheter for flere utesoner.

Byggeår

1830 Påbygget i 1978 ifølge takstmann.

Innhold

Kjeller - 49 m²: Gang/bod, vaskerom, tre boder og trapperom.
1. etasje - 103 m²: Vindfang, entré, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp og to stuer.
2. etasje - 90 m²: Gang m/trapp, gang, kontor/flerbuksrom, fire soverom og bad.

Standard

Kjeller

Gang/bod (Ca. 10,3 m²):

Malt murgulv. Malte panel og murflater på vegger. Panel i tak.
Sikringsskap.

Bod (ca. 7,5 m²):

Malt murgulv med sluk. Malte plater med panelmønster på vegger. Panel i tak.

Bod 2 (ca. 4 m²):

Malt murgulv. Panel og malte murflater på vegger. Panel i tak.
Sikringsskap

Bod 3 (ca. 15,5 m²):

Malt murgulv. Malte plater med panelmønster på vegger. Malt panel i tak.

Vaskerom (ca. 5,5 m²):

Malt murgulv med sluk og varmekabler. Våtromsplater og malte murflater på vegger. Panel i tak. Opplegg til vaskemaskin.
Varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk.

1. etasje

Vindfang (ca. 1,2 m²):

Belegg på gulv med gulvvarme. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak.

Entré (ca. 8 m²):

Belegg på gulv med gulvvarme. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak. Skyvedørsgarderober.

Toalettrom (ca. 1,6 m²):

Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Gulvmontert toalettskål. Veggheng servant. Naturlig avtrekk.

Kjøkken (ca. 17,5 m2)

Flis på gulv med gulvvarme. Malt panel og malte overflater på vegger. Malte himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat-/høyglans utførelse. Integrert komfyr og kaffemaskin. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Vanntilkoblet kjøleskap med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i komposittmateriale (Corian) med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk. Utgang til terrasse.

Stue m/trapp (ca. 35 m2):

Malt tregulv. Malte panel på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Vedovn og lukket peis. Utgang til terrasse.

Stue 2 (ca. 10,3 m2):

Malt tregulv. Malte tapet og malt brystpanel på vegger. Malt panel i tak.

Stue 3 (ca. 23,5 m2):

Lakkert tregulv. Malte panel på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Åpen peis. Panelovn.

2. etasje

Loftstue m/trapp (Byggegodkjent hems) (ca. 15m2):

Lakkert tregulv. Malt panel på vegger. Panel i tak.

Gang (ca. 8,8 m2):

Malt tregulv. Malte overflater og malt panel på vegger. Panel og malt panel i tak. Adkomst til to kott/garderober.

Kontor (flerbruksrom) (ca. 6 m2):

Malt tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak. Panelovn.

Soverom 1 (ca. 11,6 m2):

Lakkert tregulv. Malt panel på vegger. Panel i tak.

Soverom 2 (Byggegodkjent som hems) (ca. 15,3 m2 - gulvflate ca. 15,3 m2):

Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie og malt panel på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 3 (ca. 10 m2):

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Panel i tak.

Garderobeskap. Luke til lite kryploft. Panelovn.

Soverom 4 (ca. 5,3 m2):

Malt tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 5 (ca. 5,2 m2):

Malt tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak. Panelovn.

Bad (ca. 6 m2):

Flis på gulv med varmekabler. Vegger med flis og panel. Panel i tak.

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert innredning med profilerte fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i rolig boligstrøk på Øysand.

Øysand:

Øysand ligger midt i mellom flere steder blant annet Melhus, Klett og Buvika, Med sin sentrale lokasjon har du 5 minutter kjøring til "alt" disse tettstedene har og by på.

Melhus:

Melhus har flere service tilbud, blant annet populære soknedal bakeri, the tavern og høvdingen for og nevne noe. Med sin togforbindelse er det enkelt og komme seg til Trondheim sentrum.

Klett:

Klett ligger kun en kort kjøretur fra eiendommen, med sine fasiliteter som butikk, klætt cafe og to bensinstasjoner har man det man trenger i umiddelbarnærhet.

Buvika:

Buvika er ett tettsted som de siste årene har hatt stor vekst og i de senere årene fått cafe og vinmonopol.

Adkomst

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

Byggemåte

Bygningen er en enebolig. Grunnmuren er oppført i betong. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak.

Vegger er kledd med stående trekledning.

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Taket er tekket skifer.

Dette iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1989.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Melhus kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan søkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i

sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømvtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen: Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:

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

Energimerking

F - Oransje

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

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel er avsatt til bolig og boligbebyggelse. Området eiendommen ligger i, er skravert "angitt henynssone (hensyn landskap / bevaring naturmiljø)". Dette ihht. kommuneplanens arealdel 2013-2025.

Naboeiendom er regulert til fremtidig boligbebyggelse. Konferer megler for videre spørsmål.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og septik med privat avløp.

Det er privat vei frem til eiendommen det må bregnes kostnad for vedlikehold og brøyting av vei.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 1 364 608,- for 2023

Sekundærverdi kr 5 458 432,-.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

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

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

Personvern

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Eiendommen kan ikke overtas før forkjøpsrett er endelig avklart,

Eier

Tore Johansen og Merethe Stenlund

Heftelser og servitutter

Forkjøpsrett på vilkår

Dagboknr.: 1938

Dato: 13.05.2003

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 900121

Dato: 22.01.1932

Med flere bestemmelser

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 1294

Dato: 21.03.1978

Best. om vann/kloakkledn.

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

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Deler av bygget består av et eldre tømmerbygg med gjennomgående lav takhøyde. På grunn av skjevheter og naturlige setninger i konstruksjonen er enkelte deler av rommene i 2. etasje noe under 1,90 m. Vurdert ut fra rommenes faktiske bruk og helhetsinntrykket av etasjen, er disse arealene likevel medtatt i sin helhet, selv om deler av gulvarealet faller under grensen for det som normalt regnes som «måleverdig areal» etter gjeldende måleregler. Det anføres også at soverommene i den eldste delen av bygningen er noe mindre enn det som normalt kreves for at de skal kunne godkjennes som soverom etter dagens regelverk.

Forkjøpsrett:

Det er tinglyst forkjøpsrett til 3 forkjøpsrettshavere på eiendommen,

Forkjøpsrett gjelder til høyeste bud.

Ved budaksept vil forkjøpsrettshavere bli tilskrevet med en frist på 2 måneder fra varselet er mottatt for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Overtagelse og oppgjør av eiendommen kan ikke gjennomføres før etter at forkjøpsrett er endelig avklart.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 5 325,-

Fotograf kr. 6 600,-

Tilstandsrapport kr. 19 000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd, dersom avtale inngås etter 1/1-2026.

Tilstandsrapport/takst

Utført 12-12-2025 av Endre Kvistad i Obron Gruppen AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - eldre bygg
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Generell

TG2:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon eldre tømmerkasse
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører - ytterdør
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted - eldre del
- Innvendig - Pipe og ildsted - nyere del
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Kryp kjeller

- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Oljetank Gå til side
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
- Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Avtrekk

Takstmanns kommentar til lovlighet:

Enebolig

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

Garasje

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

Krypkjelleren er ikke medregnet, men en liten kjellerdel er medregnet som ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Deler av bygget består av et eldre tømmerbygg med gjennomgående lav takhøyde. På grunn av skjevheter og naturlige setninger i konstruksjonen er enkelte deler av rommene i 2. etasje noe under 1,90 m. Vurdert ut fra rommenes faktiske bruk og helhetsinntrykket av etasjen, er disse arealene likevel medtatt i sin helhet, selv om deler av gulvarealet faller under grensen for det som normalt regnes som «måleverdig areal» etter gjeldende måleregler. Det anføres også at soverommene i den eldste delen av bygningen er noe mindre enn det som normalt kreves for at de skal kunne godkjennes som soverom etter dagens regelverk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg 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.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja. Drenering overvann.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Martin Klungen /Aud Kari Klungen. Beskrivelse av arbeidet: Etablering av overvannskum inkludert rør og kuppelrist. Planering av veier - tilkjøring pukk/ grus.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet ovenfor.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja. Mus i høst/ vinterhalvåret. Bruk av musefeller og forsøkt tettet med musebørste under kledninga på huset.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt ovenfor.

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

Ja. Overvann på plen. Dreneringsarbeid utført som tidligere beskrevet.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Aud Kari Klungen.

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet ovenfor.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere omtalt.

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

Ja. Avvik på avstand sotluke til brennbart materiale (dørkarm). Godkjent brannmursplate er ikke montert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja. Har ikke vært i bruk etter overtakelse av huset i 2003.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Vintervoll. Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av elektriske anlegg - godkjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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 forbruker.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 12.12.2025
- Egenerklæring datert 17.11.2025
- Energiattest
- Byggetegninger
- Søknad om byggetillatelse datert 26.05.1989
- Søknad om byggetillatelse av garasje datert 15.12.1989
- Tinglyst erklæring om forkjøpsrett datert 13.05.2003
- Tinglyst erklæring datert 21.03.1978
- Reguleringsplankart

- Kommuneplankart
- Plantegninger

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Stian Konstad

Eiendomsmegler

Telefon: 926 99 857

Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Melhus

Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



































































ØYVEGEN 15

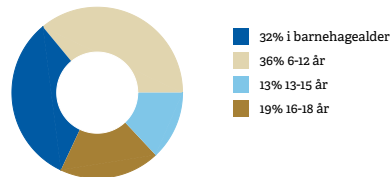
OFFENTLIG TRANSPORT

 Øie skole	3 min 
Totalt 7 ulike linjer	
0.3 km	
 Melhus skystasjon	9 min 
Linje R60, R70	
6.4 km	
 Trondheim S	22 min 
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
19.9 km	
 Trondheim Værnes	40 min 

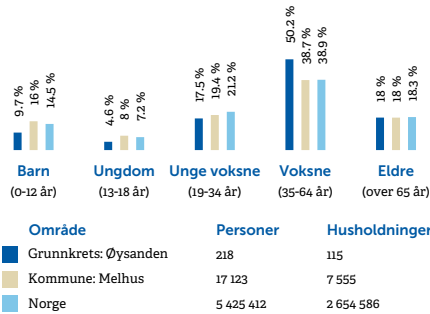
SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.)	9 min 
319 elever, 20 klasser	
6.6 km	
Gimse skole (1-7 kl.)	11 min 
350 elever, 19 klasser	
7.5 km	
Brekås skole (1-7 kl.)	13 min 
187 elever, 14 klasser	
9 km	
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
323 elever, 24 klasser	
7 km	
Skjetlein videregående skole	7 min 
270 elever, 25 klasser	
5 km	
Melhus videregående skole	7 min 
560 elever	
5.3 km	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

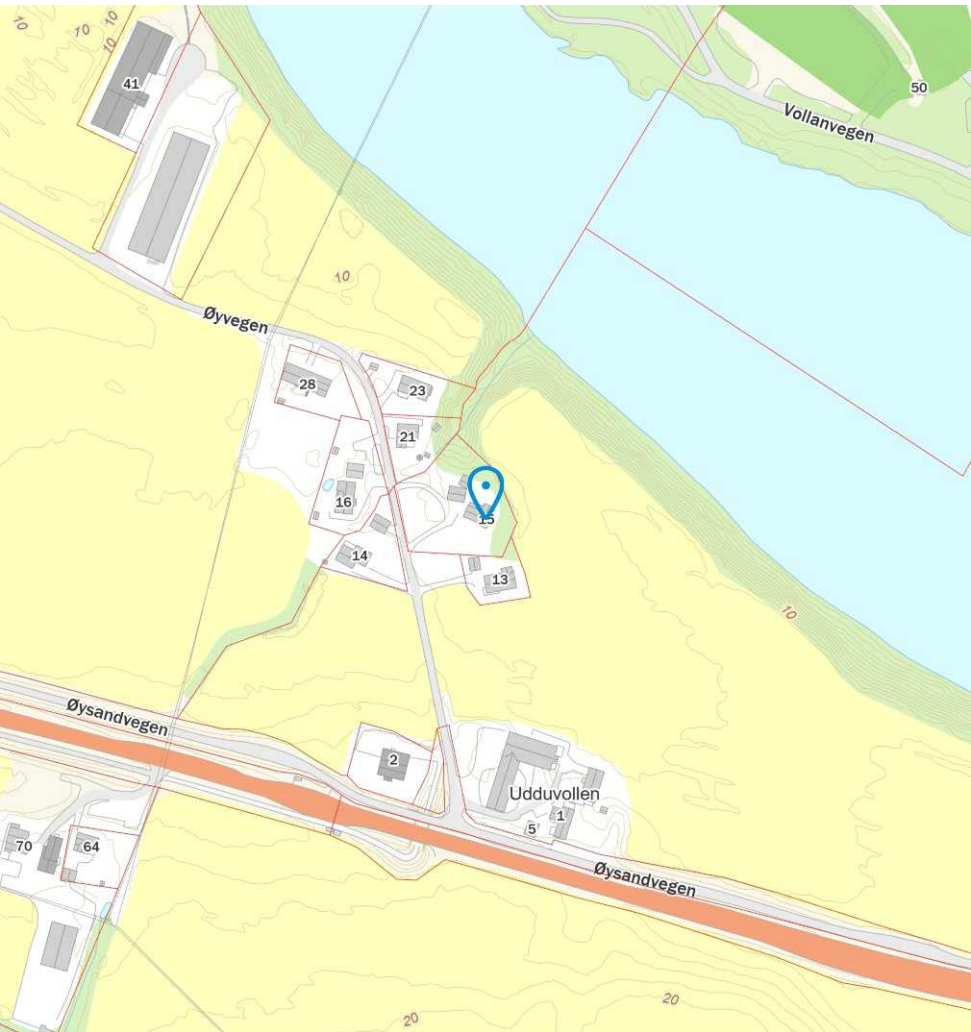
Strandvegen barnehage (1-5 år)	5 min 
52 barn	
4.6 km	
Nypvang barnehage (1-5 år)	7 min 
65 barn	
3.8 km	
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 ...)	7 min 
49 barn	
5.1 km	

DAGLIGVARE

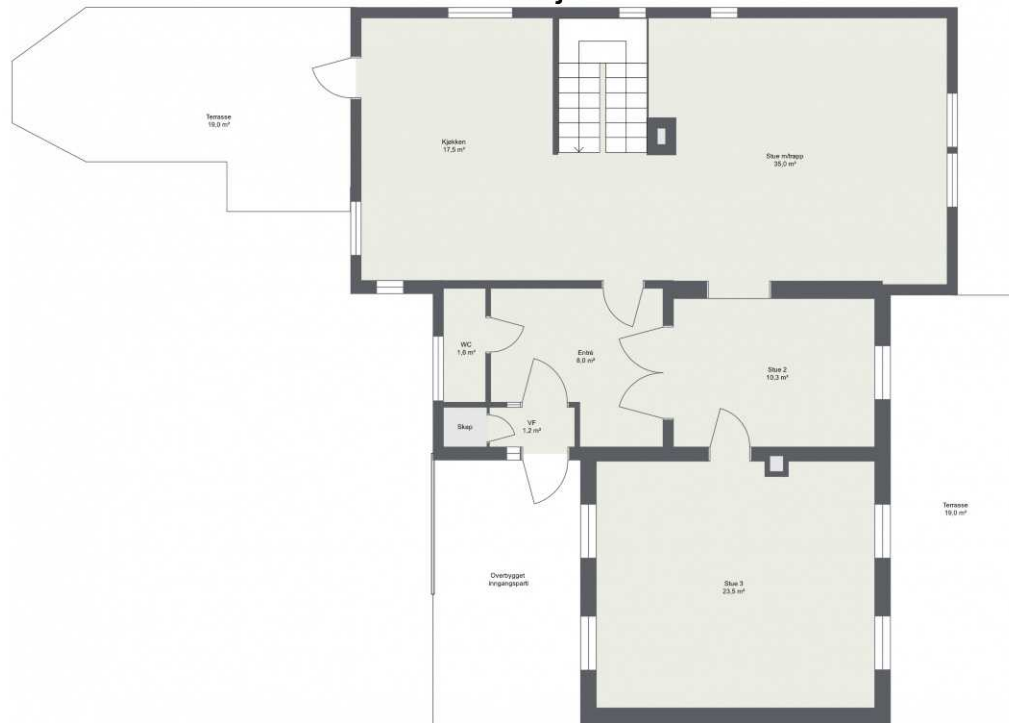
Bunnpris Klett	5 min 
Post i butikk, PostNord	
3.1 km	
Kiwi Buvika	6 min 

SPORT

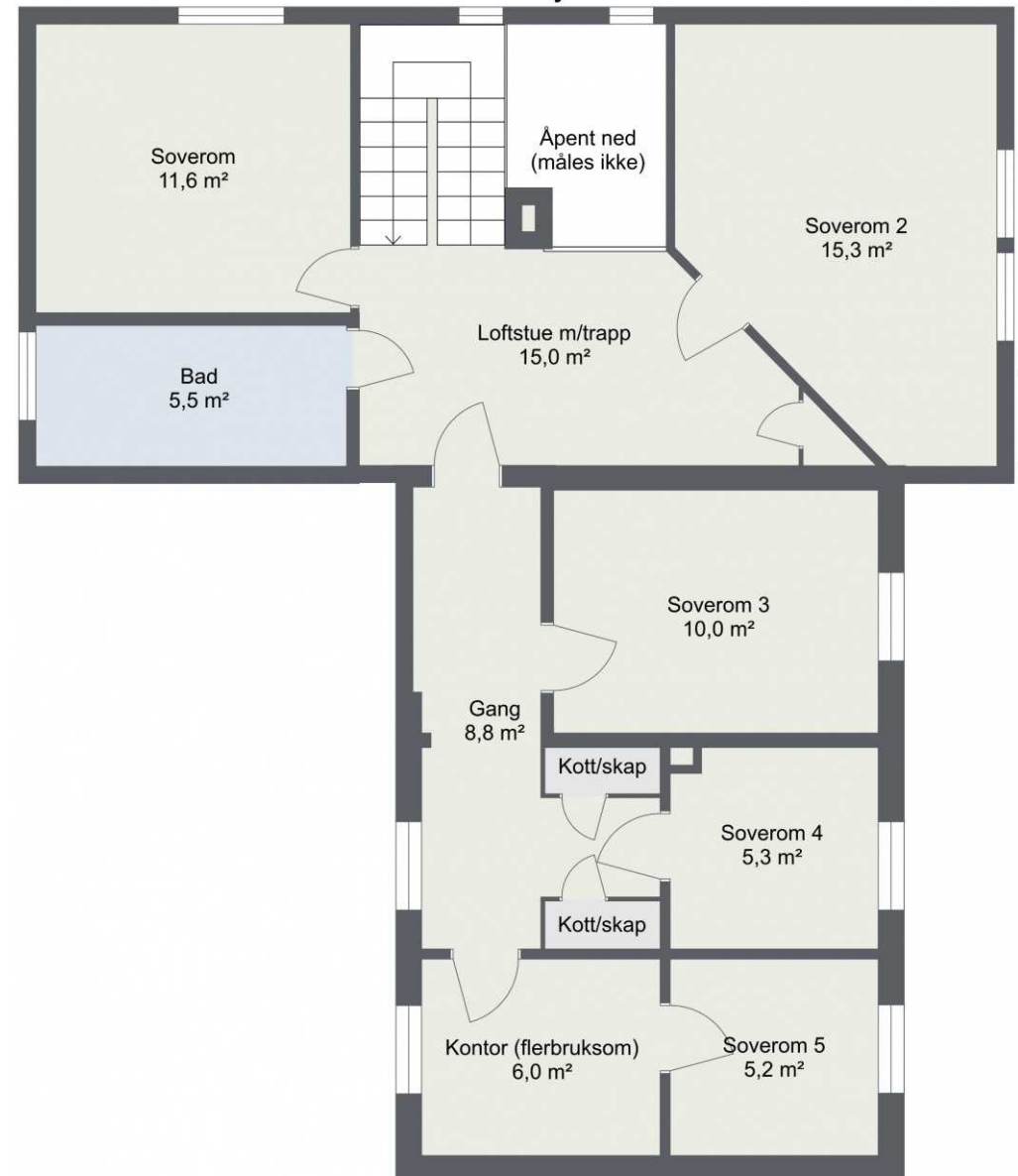
 Leinstrand ballbane	5 min 
Fotball	
3.3 km	
 Nypvang skole - gymsal	7 min 
Aktivitetshall	
4.2 km	
 GymPlus Melhus	7 min 
 3T-Melhus	7 min 

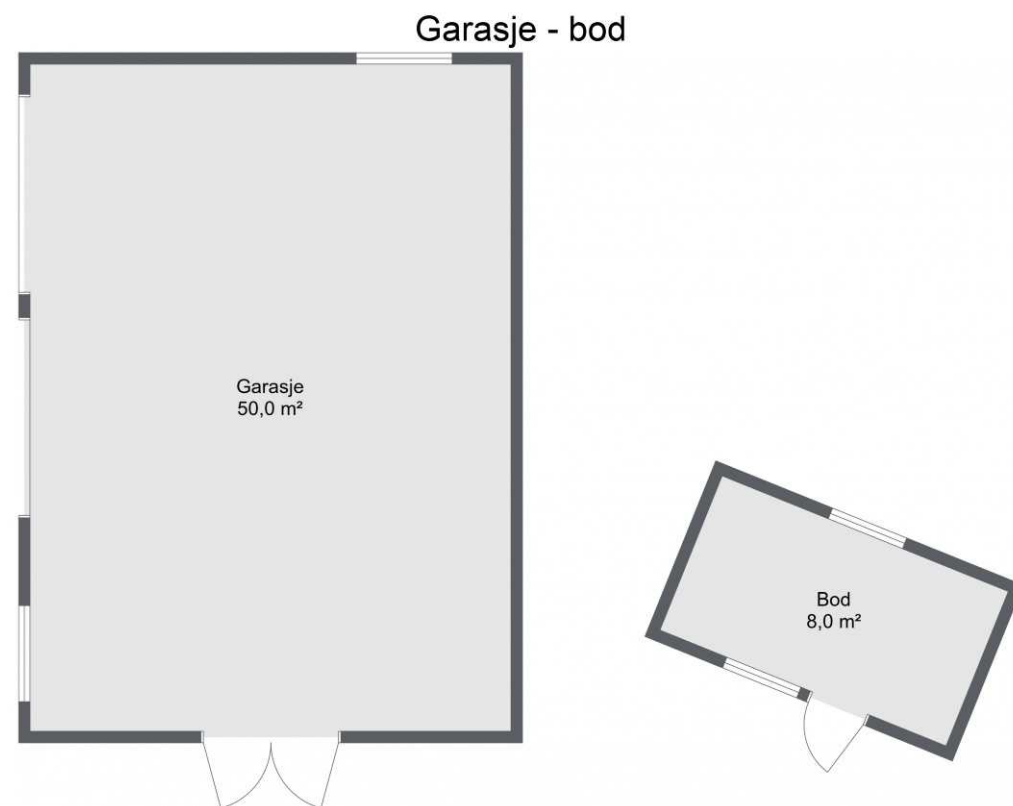
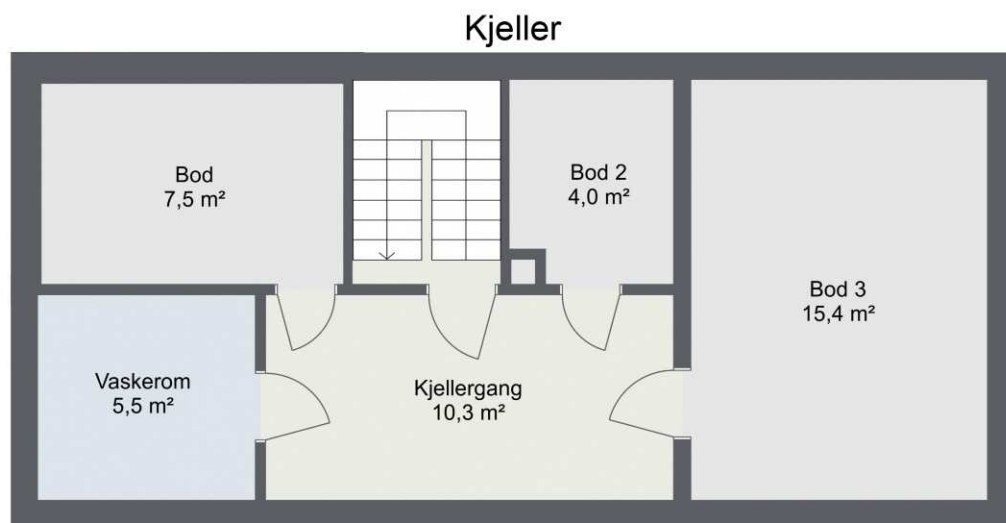


1. Etasje



2. Etasje





Tilstandsrapport

Øyvegen 15, 7224 MELHUS

MELHUS kommune

gnr. 1, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 18865-1604

Referansenummer: SB8661

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Kvistad



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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no

915 18 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Bygningen er en enebolig. Grunnmuren er oppført i betong. Etasjeskillere og veggkonstruksjoner er oppført i tre, og takkonstruksjonen består av et saltak i tre.

Utover et større tilbygg og en renovering utført av tidligere eiere i 1978, er informasjon om byggets historikk noe begrenset. Deler av bygget består av en eldre tømmerkasse med opprinnelse fra 1830-tallet, som etter som eierne kunne opplyse ble flyttet til eiendommen, trolig på 1930-tallet eller tidligere.

Hele tilbygget ble nyoppført i 1978. Når det gjelder den eldste delen, er tømmerkassen i hovedsak intakt, men kledd inn. Taktekkingen, vinduer og kledning på denne delen er fra 1978. Den delen som inneholder stue 2 i 1. etasje er noe mer usikker i opprinnelse, men det antas at også denne delen opprinnelig var en del av tømmerkassen. Her er imidlertid større deler skiftet ut eller endret, og det meste fremstår som fra 1978.

Nåværende eiere/selgere overtok boligen i 2003 og har ikke utført større endringer utover nytt kjøkken i 2008 og noe vedlikehold og mindre oppgraderinger, hovedsakelig av overflater. Det er også utført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Det er utført begrenset vedlikehold de senere årene, og boligen må påregnes behov for betydelige oppgraderinger i nær fremtid. Dette gjelder særlig utvendige bygningsdeler som kledning og vinduer, hvor også utskiftinger eller delvis utskiftinger må påregnes. Taktekking består av skifer, som normalt har lang levetid. Undertaket bør likevel undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger behov for tiltak. Uisolert råloft bør isoleres. Innvendig har våtrommene utførelse og standard fra 1978, og oppgradering må påregnes, selv om det ikke er avdekket fuktskader.

Forholdene vurderes som forventbare sett i lys av byggets alder, utført vedlikehold og bruk. Dette er lagt til grunn ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1830

UTVENDIG
Vegger er kledd med stående trekledning. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Taket er tekket skifer.

INNENDIG
Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM
Bad (ca. 6 m2): Flis på gulv med varmekabler. Vegger med flis og panel. Panel i tak. Åpen dusjløsning med veggmontert termostattbatteri/dusjgarnityr.

Veggmontert innredning med profilerte fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate. Speil over servanten. Gulvmontert toalettsskål. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (ca. 5,5 m2): Malt murgulv med sluk og varmekabler. Våtromsplater og malte murflater på vegger. Panel i tak. Opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN
Kjøkken (ca. 17,5 m2) Flis på gulv med gulvvarme. Malt panel og malte overflater på vegger. Malte himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat-/høyglans utførelse. Integrert komfyr og kaffemaskin. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Vanntilkoblet kjøleskap med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i komposittmateriale (Corian) med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk. Utgang til terrasse.

SPESIALROM
Toalettrom (ca. 1,6 m2): Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak. Gulvmontert toalettsskål. Veggheng servant. Naturlig avtrekk.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

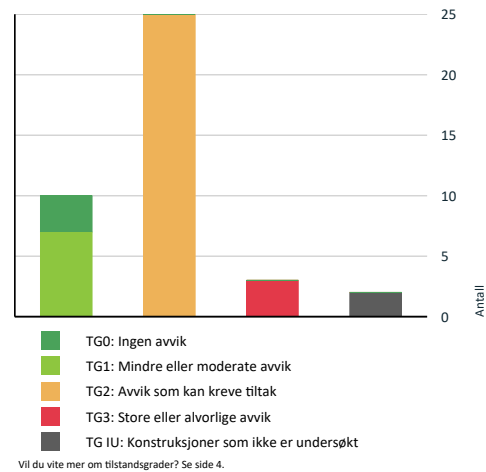
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

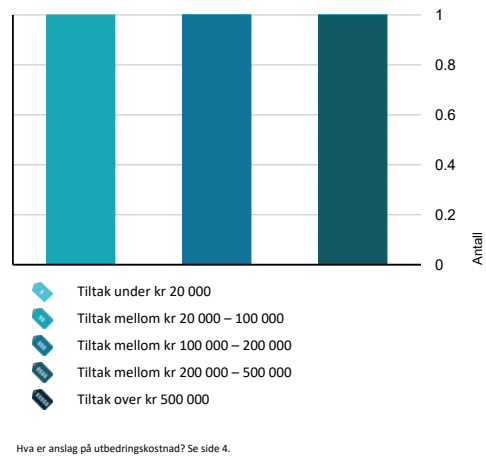
Utebod
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk. De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - eldre bygg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
TG 4	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon eldre tømmerkasse	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører - ytterdør	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted - eldre del	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted - nyere del	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1830

Kommentar
Opprinnelig tømmerkasse fra ca 1830. Tilbygget rundt 1978

Anvendelse

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilbygget har taktekking og undertak som fra 1978 da det ble oppført. Dette omfatter det meste av taket. Over den eldste delen er det takkonstruksjon fra opprinnelig byggeår. Trolig ble det utført tiltak på selve tekkingen og undertaket i sammenheng med tilbygget, men det kan ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er ikke videre vurdert grunnet snødekke. Kun alder er lagt til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Enkelte typer skifer kan ha svært lang levetid. Det bemerkes likevel at undertak, lekter, innfestinger og tilknyttede detaljer normalt har kortere levetid enn selve yttertekkingen. Disse komponentene vil derfor være avgjørende for når tiltak må iverksettes, og kan være utsatt for skader eller nedbrytning som ikke er synlige uten inngrep.

Skifer av god kvalitet kan ofte gjenbrukes ved utskifting av undertak og opplekting, forutsatt at skiferen fortsatt er i tilfredsstillende stand og håndteres korrekt ved omlegging.

For ev. nærmere undersøkelse av taket, så kan det utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, hvor da takstein kan tas opp enkelte steder



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp med malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det synlig slitasje så som avflassing på renner og tilløp til korrosjon på rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Vedlikehold bør utføres innen rimelig tid for å forbygge videre utvikling. Ev. fremtidig utskifting av renner/nedløp og takbeslag vil være naturlig å se i sammenheng med fremtidige tiltak på taktekkingen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan forekomme forhold som kun vil kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner. Denne risikoen bør tas i betraktning.

Tilbygget er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjonen. Den eldre delen av fløyen mot vest er en eldre tømmerkasse. Denne også kledd på begge siden og tømmeret er derfor ikke synlig kan vurderes uten åpning. Utvendig ble den kledd i sammenheng med tilbygget.

Kledning er stående kledning med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen preges av begrenset vedlikehold de senere årene. Eier opplyser at den sist ble malt for ca. 10–12 år siden.

Det påvises gjennomgående stor slitasje på overflatene, delvis med misfarging som kan skyldes svertesopp. Det er registrert mindre oppsprekninger og begynnende råte i endeveden på enkelte panelbord.

Selger har montert "musebørster" under deler kledning for å forbygge at mus kommer inn, men kan opplyse at mus fortsatt kan forkomme (se selger egenerklæring).

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er behov for omfattende vedlikehold av kledning/fasader, hvor det også vil være behov for enkelte utskiftinger. Nærmer undersøkelser av konstruksjon/kledningen må gjennomføres for å kartlegge behov for tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon eldre tømmerkasse

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Over den eldste delen av bygget er det en åpen takkonstruksjon over uisolert kryploft.

Loftet er tilgjengelig via en luke høyt oppe i vegg i soverom 3. Loftet er kun besiktigbar fra luken, da det ikke var gangbart gulv. Siden kontrollen er begrenset av dette, kan det være avvik som det ikke er mulig å avdekke uten videre kontroll av hele takkonstruksjonen, så vær obs på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er svært gammel konstruksjon og i hovedsak uisolert konstruksjon. Det påvises enkelte fuktmerker, samt tilløp til råte ved pipegjennomføring.

Det ble utført enkelte stikkmålinger der konstruksjonen var lett tilgjengelig fra luken uten noen unormal utslag av fukt. Dette kan da være av eldre dato og tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det foreligger behov for tiltak. Dersom det ikke påvises aktive lekkasjer, vurderes det ikke å være behov for umiddelbare utbedringer. Eventuelle tiltak bør uansett ses i sammenheng med en fremtidig omtekkning av yttertaket.

Det anføres også at konstruksjonen i all hovedsak er uisolert mot underliggende boligrom. Det anbefales på sikt å vurdere etterisolering, for eksempel ved innblåsing av isolasjon, både for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap. For å redusere risikoen for kondens- og fuktproblemer bør det i tillegg etableres fuktsperre.

Slik konstruksjonen fremstår i dag, er det risiko for varmegjennomgang til yttertaket, med påfølgende fare for isdannelse. Ising kan også oppstå under selve yttertekkningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon tilbygg - 78

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Selve takkonstruksjonen er lukket, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep.

Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan forekomme forhold som kun vil kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner. Denne risikoen bør tas i betraktning.

Taket er sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre, i hovedsak med 3-lags glass. Enkelte vinduer er med 2-lags glass.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene, særlig med tanke på lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på glassene (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage da det avhenger av lysforholdene (ofte best synlig i direkte sollys).

Utvendige overflater har slitasje/avflassing grunnet begrenset vedlikehold utført i senere tid. Flere vinduer har tilløp til råteskader, spesielt ved sammenføyninger mot bunnkarmen.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer. Punktering av isolerglass kan oppstå etter 15–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å forebygge videre videre utvikling og redusere risiko for fukt- og råteskader, må det utføres vedlikehold innen rimelig tid. Råteskader må utbedres, og vinduer med skader bør også vurderes utskiftet. Det bør foretas nærmere undersøkelser for å vurdere hvilke tiltak det er behov for.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon og økt varmetap.

Ut fra alder bør også full utskifting av vinduene vurderes innen rimelig tid, eventuelt i sammenheng med fremtidig renovering eller etterisolering av ytterveggene.



TG 2 Dører - ytterdør

Ytterdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Det er avvik:
- TG 2 – Generell slitasje/værsiltrasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteeegenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes utvendig, og pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å opprettholde god tetthet og redusere varmetap. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og økte energitgifter.

Det bør også vurderes utskifting av døren, ettersom moderne dører normalt har betydelig bedre isolasjonsegenskaper enn dører fra oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - terrassedører

Nyere terrassedører i komposittmaterialer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

TG 1U Terrasser

Terrasser på bakkeplan i trekonstruksjoner.

Det var begrensede muligheter for å vurdere terrasser på grunn av snødekke, men det registreres likevel enkelte skjevheter på terrassen mot sørvest. Det kan se ut som terrassen er fundamentert på støpte pilarer. Vedlikehold og eventuelle tiltak for oppretting må påregnes.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvedige overflater er hovedsak panel og panel/plater og gulv med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises stedvis noe synlig slitasje, spesielt på gulvet i hovedstuen. Det er også stedvis tlløp til knirk i gulvet, i hovedsak i den eldre delen av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskiftinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller har støpt gulv og etasjeskiller er trebjelkelag.

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

Kontrollerte rom: Stue 1 og kjøkken i 1. etasje. Loftstue og soverom 1 i 2. etasje.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - eldre bygg

Etasjeskiller som trebjelkelag/stubbloftsgulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheten er i den eldste delen av bygget som består av en tømmerkasse fra rundt 1830.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevhetene er i den eldste delen av bygget og vurderes ikke som unormale ut fra konstruksjonstype og alder. Det har neppe utviklet seg i nyere tid, og det vurderes som liten sannsynlighet for videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

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

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få TGO/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted - eldre del

Eldre mursteinspipe fra oppført i teglstein.

Åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I 2. etasje er en side delvis kledd inn. Uvisst om det inn mot luftekanal/eller røykløp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Vær obs på at det kan komme pålegg om fjerning av innkledninger av pipevanger. Ved en eventuell piperehabilitering med nytt innvendig røykløp, vil det kun være krav om at to sider er synlige.

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

TG 2 Pipe og ildsted - nyere del

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

I stuen er det en murt peis med lukket peisinnset og en nyere vedovn (rentbrennende)

Elementpipe fra byggeåret.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Der er sprekker i ildfast stein i bakre del i fyringskammeret i vedovnen

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har to kjellere.

Under stue og kjøkken er det en kjeller med god romhøyde, innredet med vaskerom og boder som er tilgjengelig via byggets hovedtrapp. Opprinnelige tegninger viser at kjelleren også var tiltenkt innredet med dusj og badstue. Mot terreng har kjelleren har i hovedsak fritt eksponerte murvegger. Ett rom er midlertidig platekledd, også mot yttervegger.

Under eldre del er det en liten kjellerdel med lav høyde med adkomst via luke i gulvet og enkel tapp. det er tilkomst til krypkjelleren. Mot terreng har kjelleren har fritt eksponerte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Tiltak som er beskrevet under disse postene vil også kunne være relevant for tilstanden i kjelleren/underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdert ut fra dagens bruk har avvikene ingen større risiko. Ved hulltaking i den platekledd veggen og stikkmålinger i treverk i himlinger mot overliggende rom ble det ikke påvist unormale forhold.

Tiltak vurderes ikke som nødvendig per i dag, men forholdet bør holdes under oppsikt, og man bør være oppmerksom på eventuell utvikling i fremtiden. Dersom man på et senere tidspunkt ønsker å søke bruksendring av kjelleren (innredning til boligformål), må det påregnes behov for fuktsikrende tiltak, som også kan inkludere tiltak på drenering og utvendig fuktsikring.

Som forebyggende tiltak bør en påse at kjellerene ha god ventilasjon.

TG 2 Krypkjeller

Under stue 2, entré og toalett er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er tilgjengelig via luke fra den lave kjellerdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren er tilgjengelig via luke.

Det er sannsynlig at denne konstruksjonen helt eller delvis har tilhørt den eldre tømmerkassen hvor det ble tiltak, trolig i forbindelse med tilbygget i 1978. Det meste av bjelkelaget fremstår som utført med materialer av nyere dato. Det er etablert plast og isolasjonsmatter mot grunnen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved stikkmålinger i treverk i overliggende himling.

En mindre del av krypkjelleren består av materialer av eldre dato, spesielt et område ved den gamle pipen. Her har gulvet sunket noe (tung peis), og det er synlig misfarging og tlløp til tørråte. Dette fremstår å være av eldre dato, og det er gjort enkelte tiltak med forsterkninger under peisen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i treverk, selv i områder med synlig misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke er påvist forhold/avvik som indikerer pågående utvikling, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere eventuelt behov for tiltak. Dette kan innebære utskifting av skadet treverk og eventuelle ytterligere forsterkninger av konstruksjonen.

Som forebyggende tiltak bør en påse at krypkjelleren ha god ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Tappen er i hht. kravene som lå til grunn på tidspunktet boligen ble byggemeldt/oppført.

Det anføres også gjennomgående stor slitasje på overflater hvor overflatebehandlingen er slitt bort.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse åpninger og rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko for fall.

Avvik på overflater har ingen videre bygningsmessig konsekvens eller risiko og betraktes som kosmetiske. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene imidlertid utbedres. Slike forhold kan normalt rettes gjennom vedlikehold/overflatebehandling.



TG 2 Innvendige dører

Dørkarmen og dørblader i tre. Finerte dørblader i kjelleren. Øvrige dører er med malte overflater. Delvis fra da tilbygget ble satt opp men også en del eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med delvis malte eller ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vannnett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger mot terreng er malte murvegger. Innvendige skillevegger er platekledd med våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje og noe avflassing på murvegger (se også post for rom under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene bør utbedres ved å fjerne løs maling og flass, samt male på nytt for å beskytte underlaget mot fukt og videre forringelse.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøpt, malt overflate. Gulvet har fall til sluk. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje og noe avflassing på murvegge. Overflatebelegget på gulvet har også funksjon som tettesjikt, og avvik sammenfaller da med avvik/tiltak beskrevet under egen post for "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik på gulvflater og anbefalte tiltak må ses i sammenheng med beskrivelsene under posten "Sluk, membran og tettesjikt". Det presiseres imidlertid at avvikene kan ha ulik tilstandsgrad, basert på risikonivå og potensielle konsekvenser.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale og overflate/tettesjikt er malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvet er malt betongflate med ubehandlet/slitt overflate. I hht. NS3600 benyttes TG3 når det er påregnelig at tettesjikt mangler eller er skadet (funksjonssvikt).

Selv om rommet ikke eksponeres for fritt vann, skal også vaskerom vurderes som «våtrom» og skal ha vannnett tettesjikt hvor ev. vannsøl/lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Gulvet er støpt med nedstøpt sluk, og risikoen for skader på bygningskonstruksjoner ved lekkasjer inne i selve rommet (for eksempel fra vaskemaskin) vurderes som liten.

Det anbefales uansett å etablere et nytt tettesjikt. Dette kan være overflatebehandling eller et våtromsbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

For øvrig er varmvannsbereder og vanninntak med hoedkran tilgjengelig i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig siden det er delvis åpne rørføringer, samt at rommet ikke belastes med bruksvann og har synlige tettesjikt. Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Flis på gulv med varmekabler. Vegger med flis og panel. Panel i tak. Åpen dusjløsning med veggmontert termostattbatteri/dusjgarntyr. Veggmontert innredning med profilerte fronter i malt utførelse og med helstøpt servantplate. Speil over servanten. Gulvmontert toalettstål. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet holder eldre beskaffenhet som tilsier at våtrommet må totalrenoveres for at våtrommet skal tilfredsstillende dagens krav og tåle dagens tiltenkte bruk (fri eksponering av vann i våte soner). Det kunne ikke påvises bruk av membran i sluket.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste avvik, alder og sannsynlig manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har for lengst passert anbefalt/forventet brukstid. Selv om det ikke ble påvises lekkasjer/skader (ref. hulltaking), er tilstand og eventuell restlevetid høyst usikker og skader kan plutselig oppstå. Spesielt sårbare er overganger ved sluk og vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Selv om det ikke ble påvist tegn til utslisikket fukt i konstruksjonen der hulltaking ble utført, anbefales det likevel å planlegge renovering av våtrommet innen rimelig tid for å oppnå forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

I påvente av en full renovering bør det benyttes lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluket. Et slikt løsning reduserer risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann). Sluket bør også kontrolleres og rengjøres regelmessig for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre tilstopping.

Det presiseres at dusjkabinett ikke erstatter et fullverdig tettesjikt eller membran i våtsonen. Løsningen reduserer kun risikoen ved selve dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra øvrige installasjoner i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (loftstue). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvet er etasjeskille i tre med gulvarme og flis. Malt panel og malte overflater på vegger. Malte himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat-/høyglans utførelse. Integrert komfyr og kaffemaskin. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Vanntilkoblet kjøleskap med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i komposittmateriale (Corian) med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkskette med kanal ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

Avtrekk

Naturlig avtrekk via ventil i til kanal ut.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det var ikke krav om mekanisk avtak da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak. Gulvmontert toalettstol. Veggheng servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra vaskerommet i kjelleren.

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen kan ha noe begrensede muligheter for ventilasjon utover åpning av vinduer. Det er etablert ventiler tilknyttet kanaler i kjelleren, men det er ikke avklart hvor disse kanalene er ført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En bør vurdere behovet for ventilasjonstiltak. Det kan være etablering av ventiler i yttervegger.

Begrensede ventilasjonsmuligheter kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 198 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert. Enkelte kurser har også eldre kursikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er nok i hovedsak fra 1978, men eier har får gjennomført enkelte tiltak/oppgraderinger i senere år. Bl. er sikringsskapet oppgradert. I fig. selger ble anlegget ble kontrollert av Vintervoll i 2023.
 2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.
 3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæring.
Det var ikke krav om samsvarserklæringer da bygget ble oppført.
 4. 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
 5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jfr. selgers egenerklæring: Vintervoll AS - Kontroll av elektrisk anlegg - godkjent

Det at el-anlegget er av eldre dato, betyr nødvendigvis ikke at det behøver å være noe galt med selve anlegget.

Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fullstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg/installasjoner og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet består av flere elementer, som drencrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Selve dreneringen er nok byggeåret, men eier har nylig fått utført tiltak på tomten for lede overvann fra deler av tomten til egen kum.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG2 skal benyttes når det er sannsynlig at dreneringen er over 30 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.

Grunnmuren er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises enkelt riss/sprekker på innvendige muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes ikke til utgjøre noe konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men anbefales likevel å holdes under oppsikt for å se ev. utvikling.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og ikke videre vurdert.

TG 2 Oljetank

Det opplyse at det er oljetank på eiendommen som ikke lengre er i bruk

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

I Melhus må alle oljetanker av alle størrelser sikres mot forurensning ved fjerning eller tømning/vasking/fylling. Kun tanker under bygninger eller ledninger kan få bli liggende i bakken. Alle andre må fjernes av fagkyndige.

Selger opplyser at tanken er tømt og rengjort av firma.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig tømt, rengjort og eventuelt fjernet eller fylt, i henhold til lokale krav. Det kan da ikke utelukkes at det må gjennomføres ytterligere tiltak.

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

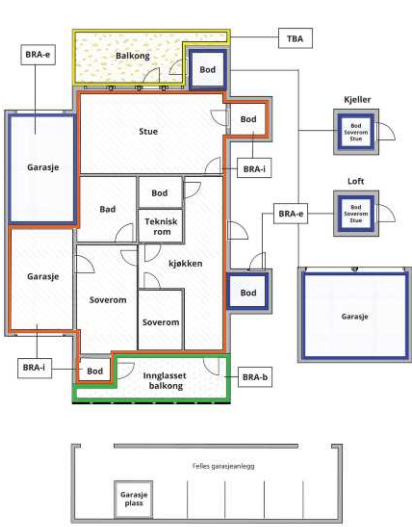
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Aralet 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 branncelleinnndeling

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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	49			49		8	57
Etasje 1	103			103	38		103
Etasje 2	90			90			90
SUM	242				38	8	250
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, trapperom		
Etasje 1	Kjøkken, toalettrom, vindfang, entré, stue m/trapp, stue 2, stue 3		
Etasje 2	Bad, gang/loftstue, gang, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Krypkjelleren er ikke medregnet, men en liten kjellerdel er medregnet som ALH.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Deler av bygget består av et eldre tømmerbygg med gjennomgående lav takhøyde. På grunn av skjevheter og naturlige setninger i konstruksjonen er enkelte deler av rommene i 2. etasje noe under 1,90 m. Vurdert ut fra rommenes faktiske bruk og helhetssinntrykket av etasjen, er disse arealene likevel medtatt i sin helhet, selv om deler av gulvarealet faller under grensen for det som normalt regnes som «måleverdig areal» etter gjeldende måleregler. Det anføres også at soverommene i den eldste delen av bygningen er noe mindre enn det som normalt kreves for at de skal kunne godkjennes som soverom etter dagens regelverk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Utebod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	29
Garasje	0	50
Utebod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Tore Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	1	33		0	2866.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyvegen 15

Hjemmelshaver

Stenlund Merethe, Johansen Tore

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark. Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon med W-takstoler og takteking med torv.

Det er to leddporter. Garasjen har også adkomst via dør.

Bygningen fremstår i normal god stand, men det er påregnelig med noe vedlikehold inne rimelig tid.

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

Utebod



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark. Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon og takteking med torv.

Bygningen fremstår i normal god stand, men det er påregnelig med noe vedlikehold inne rimelig tid.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.11.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.11.2025	Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	14.01.2026	
3	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjenning 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.



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

Tore Johansen

Merethe Stenlund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øyvegen 15 7224 Melhus

5028-1/33/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Ja

Drenering overvann

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Klungen /Aud Kari Klungen

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av overvannskum inkludert rør og kuppelrist. Planering av veier - tilkjøring pukk/ grus

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet ovenfor

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Mus i høst/ vinterhalvåret. Bruk av musefeller og forsøkt tettet med musebørste under kledninga på huset

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt ovenfor

Tekniske installasjoner

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

• Ja

Overvann på plen. Dreneringsarbeid utført som tidligere beskrevet.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aud Kari Klungen

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet ovenfor

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere omtalt

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Avvik på avstand sotluke til brennbart materiale (dørkarm)
Godkjent brannmursplate er ikke montert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Har ikke vært i bruk etter overtakelse av huset i 20003

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av elektriske anlegg -
godkjent

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. 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.

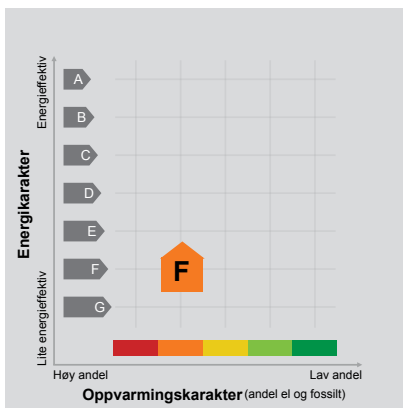
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Øyvegen 15
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184571242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195285
Dato	04.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 242
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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. Tyn frossenmat i kjøleskapet. Kjøll- 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 varmelementer 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Håvard Øye
Buveien 2,
7440 Berkåk

Berkåk, 29.1.1978.

Byggningsrådet i Melhus
7084 Melhus

Søknad om byggetillatelse.
Søknad om utslippstillatelse.

Vedlagt følger søknad om byggetillatelse og utslippstillatelse vedrørende eiendommen Sigvoll, gnr. 1, bnr. 33, på Øysand.

Jeg har planlagt å begynne byggearbeidene tidlig på sommeren 1978, og jeg håper derfor at mine søknader kan behandles på førstkommende byggningsrådsmøte. Hvis dette er vanskelig av hensyn til fristen for å proklamere mot mine planer, så vil jeg be om at saken fremmes med forbehold om eventuelle nabo protester. Jeg kan imidlertid tilføye at naboene ikke har kommet med anmerkninger til mine byggplaner.

Med vennlig hilsen
Håvard Øye

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Melhus	Bygningsrådet	Teknisk kontor	1. mars 1978.

Sak nr.

102/78.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG UTSLIPPSTILLATELSE

BYGGEPLASS: G.nr. 1, b.nr. 33 Sigvoll.

BYGGHERRE OG ANMELDER: Halvard Øye, Buveien 2, 7440 Berkåk.

ANSVARSHAVENDE: Var ikke oppgitt.

ARBEIDETS ART: Tilbygg i 2 etg. med kjeller, gr.flate 58 m².

BYGGETS ART: Bolighus.

FRAMLAGT:

Søknad om byggetillatelse med vedlegg datert 28/1-78.

Det er ikke vannklosett på eiendommen fra før, men dette er planlagt i tilbygget.

VEDTAK:

A. Når vilkårene under pkt. A 1 og 2 nedenfor er oppfylt, kan byggetillatelse utstedes av bygningssjefen.

- ✓ 1. Utslippstillatelse etter "Forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse" må være gitt, jfr. Bygningslovens § 66 nr. 2. (Se også pkt. B. nedenfor.)
- ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent etter søknad, jfr. Bygningslovens § 98 nr. 3.

B. Kloakkavløp til Gaula fra 1 boligenhet med vannklosett på g.nr. 1, b.nr. 33 godkjennes midlertidig på følgende vilkår:

1. Det må anlegges slamavskiller med 3 kammer og våtvolum minst 4 m³.
2. Det må anlegges kunstig sandfiltergrøft med lengde minst 20 m. Avløpet fra sandfiltergrøfta skal passere prøvetakingskum og føres i tett ledning ut i Gaula under laveste vannstand.
3. Der kloakkanlegget med nødvendige kummer, grøfter og ledninger må plasseres på annen manns grunn, må dette være sikret ved tinglyst rett.
- ✓ 4. Helserådet må godkjenne kloakkplanene.

Søkeren anbefales å ta kontakt med de øvrige huseiere i området for å søke å få til et samarbeid om felles kloakkledning langs bekken og ut i Gaula.

Sign.

Utskrift sendt til

/forts.

Helserådet for behandling.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Melhus	Bygningsrådet	Teknisk kontor	1. mars 1978.

Sak nr.

102/78, forts.

C. Ventilasjon skal utføres i samsvar med Byggeforskriftenes kap. 47 :12 og :13.

TILBYGGET SKAL OPPFØRES I SAMSVAR MED BYGNINGSLOVEN MED GJELDENE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER

Rett utskrift bevitnes.
Teknisk kontor, den

2 MARS 1978

STB

Sign.

Utskrift sendt til

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvklibbende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Sigvoll		1/33	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)
Tilbygg i 2 etg. m/kjeller,	bolighus	28/1-78. 1/3-78.	102/78
Byggherre	Adresse		Tif.
Hallvard Øye,	7440 Berkåk.		
Anmelder	Adresse		Tif.
Søknad i indersøknad Hallvard Øye,	7080 Heimdal 7440 Berkåk.		
Ansvarshavende	Adresse		Tif.
Johan Indergård, Hallvard Øye,	7080 Heimdal. 7440 Berkåk.		

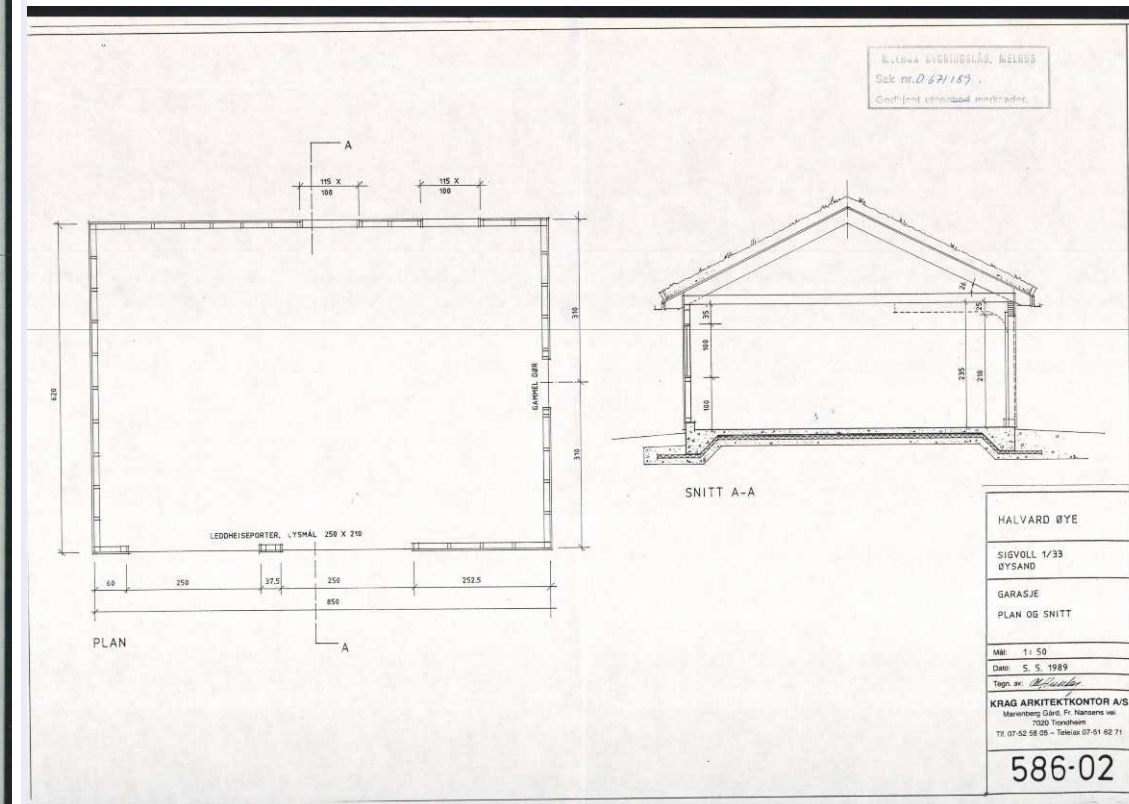
Merknader:

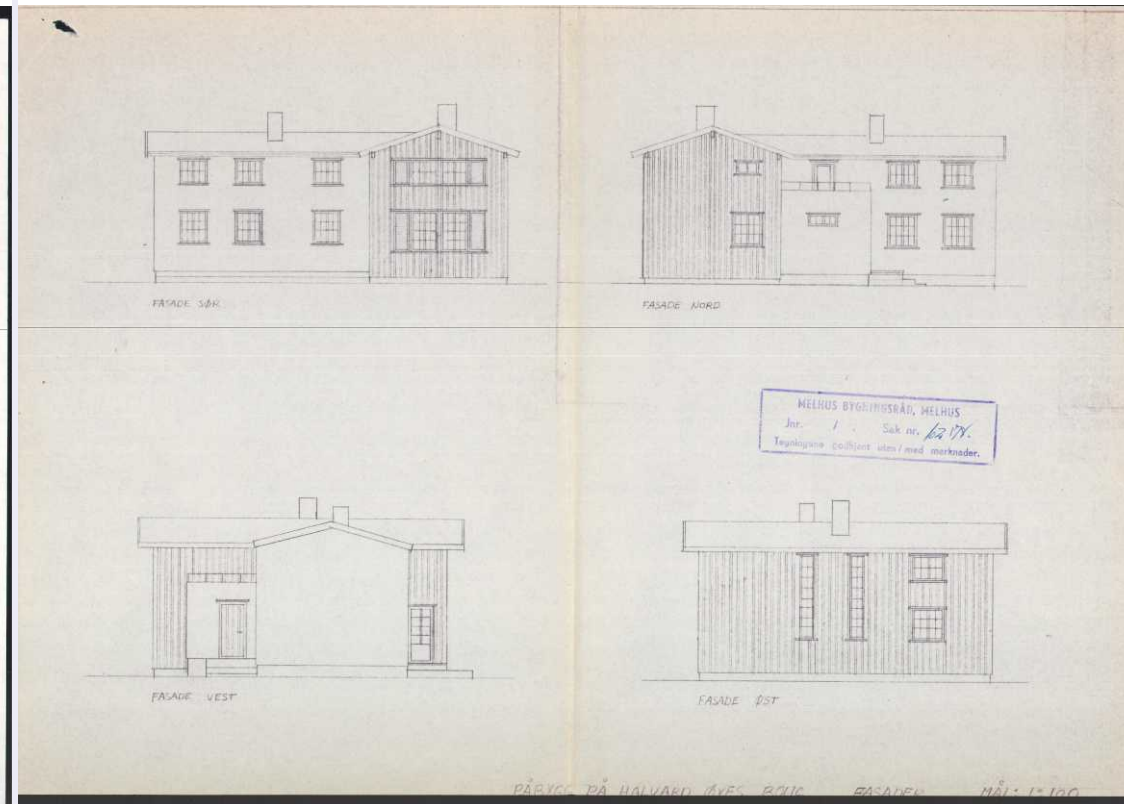
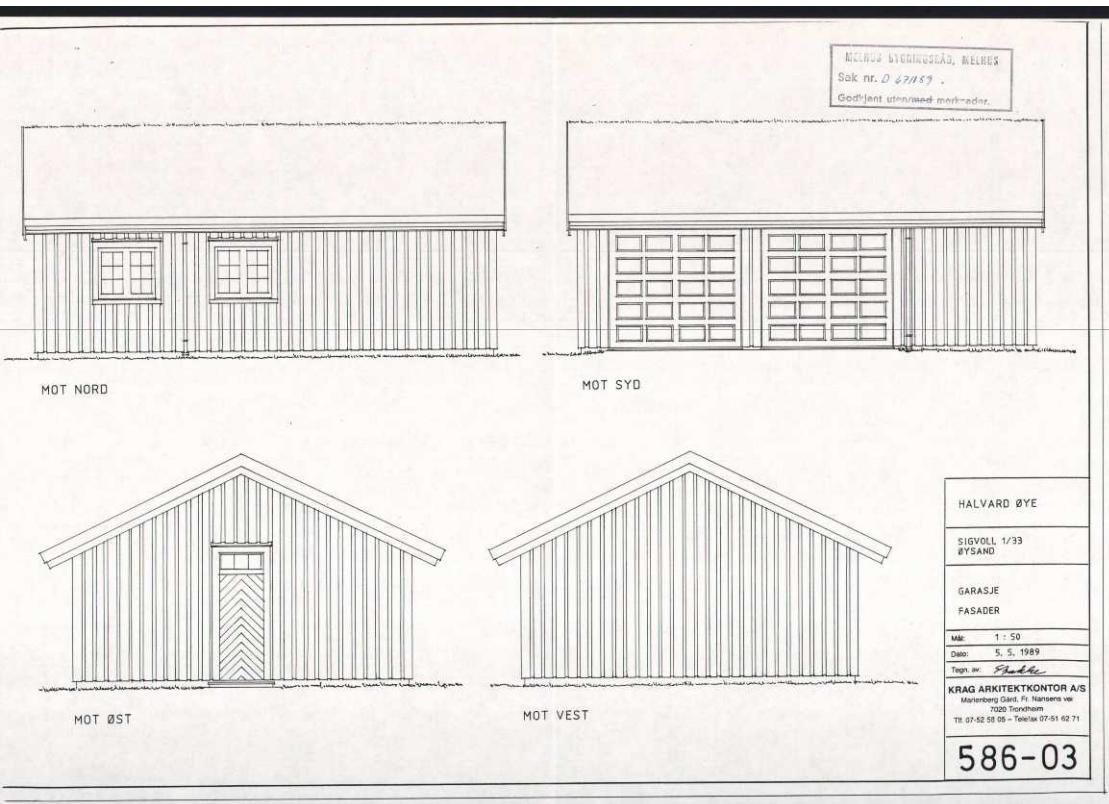
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den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

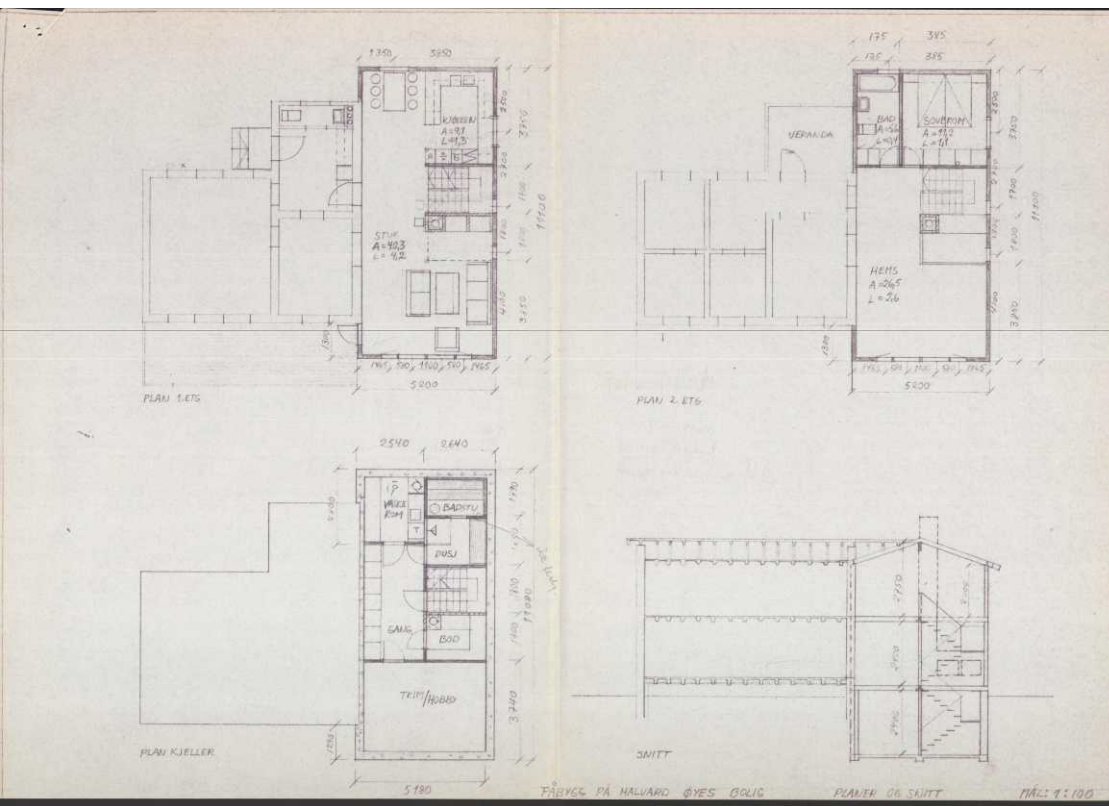
Sted og dato	Stempel
Melhus, 4/4-78.	<i>Lars Solstad</i> Lars Solstad Underskrift Bygn.sjef

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetøyvernmyndighet ☐







MELHUS KOMMUNE

SAK NR.	ORGAN	MØTEDATO	SAKSBEHANDLER	ARKIV
D671/89	HOVEDUTV./BYGNINGSRÅD		Jan Horg	
/89	FORMANNSKAP			
	KOMMUNESTYRE			

Søknad om byggetillatelse

BYGGEPLASS : Sigvoll, gnr. 1, bnr. 33

BYGGHERRE OG ANMELDER : Halvard Øye, Øysand, 7083 Leinstrand

ANSVARSHAVENDE : Halvard Øye, Øysand, 7083 Leinstrand

ARBEIDETS ART : Riving av gml. uthus og carport. Nybygg

BYGGETS ART : Garasje m/bod og dukkestue BEBYGD AREAL: 52,7 m² garasje
20,0 m² dukkestue

FRAMLAGT : Søknad om byggetillatelse m/vedlegg, 26.05.89

Halvard Øye
søker om å rive gammel uthusbebyggelse og føre opp en ny garasje med bod samtidig som det meldes om å oppføre ei dukkestue 4x5 m².

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE :

De framlagte planer og tegninger godkjennes uten merknader og bygningstillatelse kan utstedes.

BYGGENE SKAL OPPFØRES I SAMSVAR MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN MED GJELDENE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER.

Melhus, 15.12.89

Harald Raum Eide
Harald Raum Eide
Bygningssjef

Jan Horg
Jan Horg

UTSKRIFT SENDT : Halvard Øye, Øysand, 7083 Leinstrand

Rett utskrift bevitnes:
Teknisk kontor, den 18/12-89
E. Vold

(Kommune)

Melhus

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Halvard Øye
Øysand

7083 Leinstrand

Byggherre (navn, adresse)

Halvard Øye
Øysand

7083 Leinstrand

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnhr.	Seksjonsnr.
Sigvoll	1	33		

Deres søknad	Dato
Arbeidets art	26.05.89

Byggets art	Riving av gml. uthus og carport. Nybygg
-------------	---

Behandling/vedtak	Garasje m/bod og dukkestue
-------------------	----------------------------

	Vedtak dato	Saksnr.
	15.12.89	D 671/89

Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.
-----------	---

Vilkår	Klageadgang - se baksiden
--------	---------------------------

UNDERSKRIFT

Sied	Dato	Sign. Stempel
Melhus	15.12.89	Bygningssjefen i Melhus Harald Raum Eide Bygningssjef

KOPI SENDT	ansvars- havende	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse



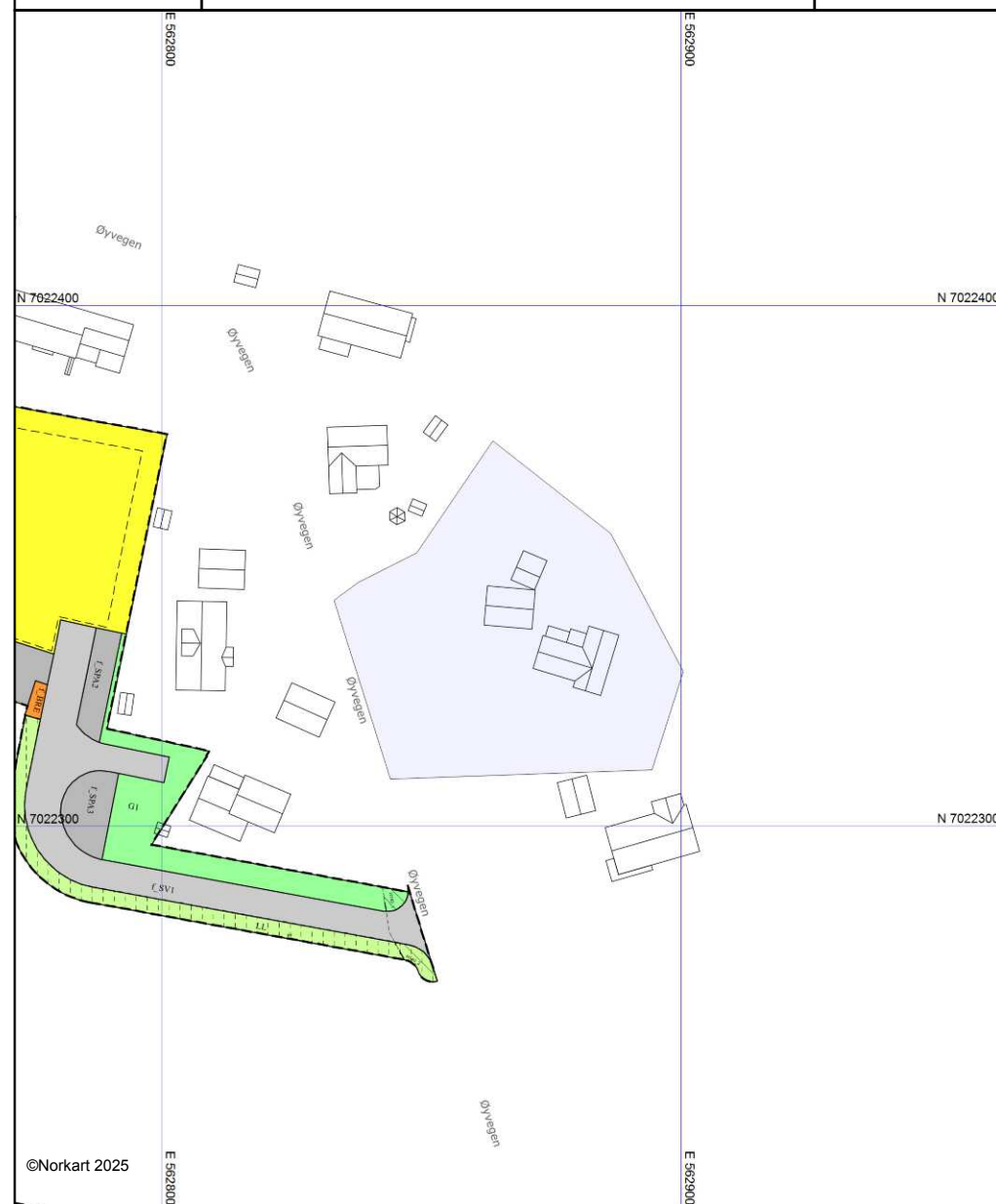
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/33
Adresse: Øyvegen 15
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Almennyttig forsamlingslokale (grunde hus mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkering
- Grønnstruktur
- Landbruksformål
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Påskrift feltnavn
- Påskrift areal
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/33
Adresse: Øyvegen 15
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:2000



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 1985*
- LNF-område
 - LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
- Faresone grense
 - Faresone - Flomfare
 - Støysonegrense
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
 - Angitthensyngrense
 - Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
 - Båndlegginggrense nåværende
 - Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
 - Detaljeringgrense
 - Videreføring av reguleringsplan
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Boligbebyggelse - fremtidig
 - Veg - nåværende
 - Parkeringsplasser - nåværende
 - LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planens begrensning
 - Grense for arealformål



Doknr: 1938 Tinglyst: 13.05.2003 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11371013T02/ks

ERKLÆRING/AVTALE OM LØSNINGS-/FORKJØPSRETT VEDRØRENDE EIENDOMMEN GNR 1 BNR 33 I MELHUS

TINGLYST
13 MAI 2003
Ser-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 1938

- 1 Denne erklæring/avtale gjelder løsnings-/forkjøpsrett til eiendommen gnr 1 bnr 33 i Melhus.
- 2 Eierne av eiendommen gnr 1 bnr 33 i Melhus Tore Johansen fnr 050348 [redacted] og Merethe Stenlund fnr 260764 [redacted] gir gjennom denne erklæring/avtale forkjøpsrett ved overdragelse av eiendommen til Halvard Øye fnr 080848 [redacted] og hans to barn Vegard Øye fnr 280275 [redacted] og Marte Øye fnr 200381 [redacted] og på de betingelser som fremgår nedenfor.
- 3 Forkjøpsretten gjelder bare ved førstegangsoverdragelse av eiendommen.

Med overdragelse menes også overdragelse ved gave/gavesalg og også tvangsmessig overdragelse (tvangssalg) og arveovergang.

Forkjøpsretten utløses ikke ved overdragelse innbyrdes mellom kjøperne, og heller ikke ved overdragelsen til selgernes livsarvinger, verken gjennom salg, gave/gavesalg eller arv.
- 4 De forkjøpsberettigede kan gjøre forkjøpsretten gjeldende samlet eller hver for seg.

Den innbyrdes rekkefølge de forkjøpsberettigede kan gjøre forkjøpsretten gjeldende etter avgjøres internt av de forkjøpsberettigede.
- 5 Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende til den pris det foreligger høyeste bud på.

Dersom det ikke foreligger bud eller det bestrides at budet er reelt, eller det foreligger gave/gavesalg, skal forkjøpsretten kunne gjøres gjeldende til takst. Takst skal i så fall avholdes av to uavhengige eiendomsmeglere, hvorefter middelverdien mellom de to takster skal legges til grunn.

Taksten skal baseres på antatt omsetningsverdi.
- 6 De forkjøpsberettigede skal gis skriftlig melding i de tilfeller eiendommen ønskes overdratt med frist for å gi beskjed om forkjøpsretten ønskes benyttet. Denne

M.S. Fj.

[Signature]

fristen skal ikke være kortere enn én – 1 – måned. I meldingen skal de opplyses om hvordan overdragelsen skal skje og hvilket bud som eventuelt foreligger.

Lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr 64 § 10 om forhåndstilbud gjelder ikke.

- 7 Forkjøpsretten kan ikke overdras og kan heller ikke overføres i forbindelse med arv.
- 8 Forkjøpsretten gjelder ikke for lengre tid enn 25 år fra tidspunktet for undertegning av denne avtale.
- 9 Denne erklæring/avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 1 bnr 33 i Melhus.

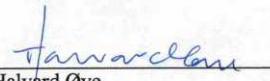
Kostnadene ved tinglysing dekkes av de forkjøpsberettigede.

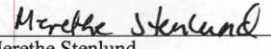
Trondheim04.04.....2003

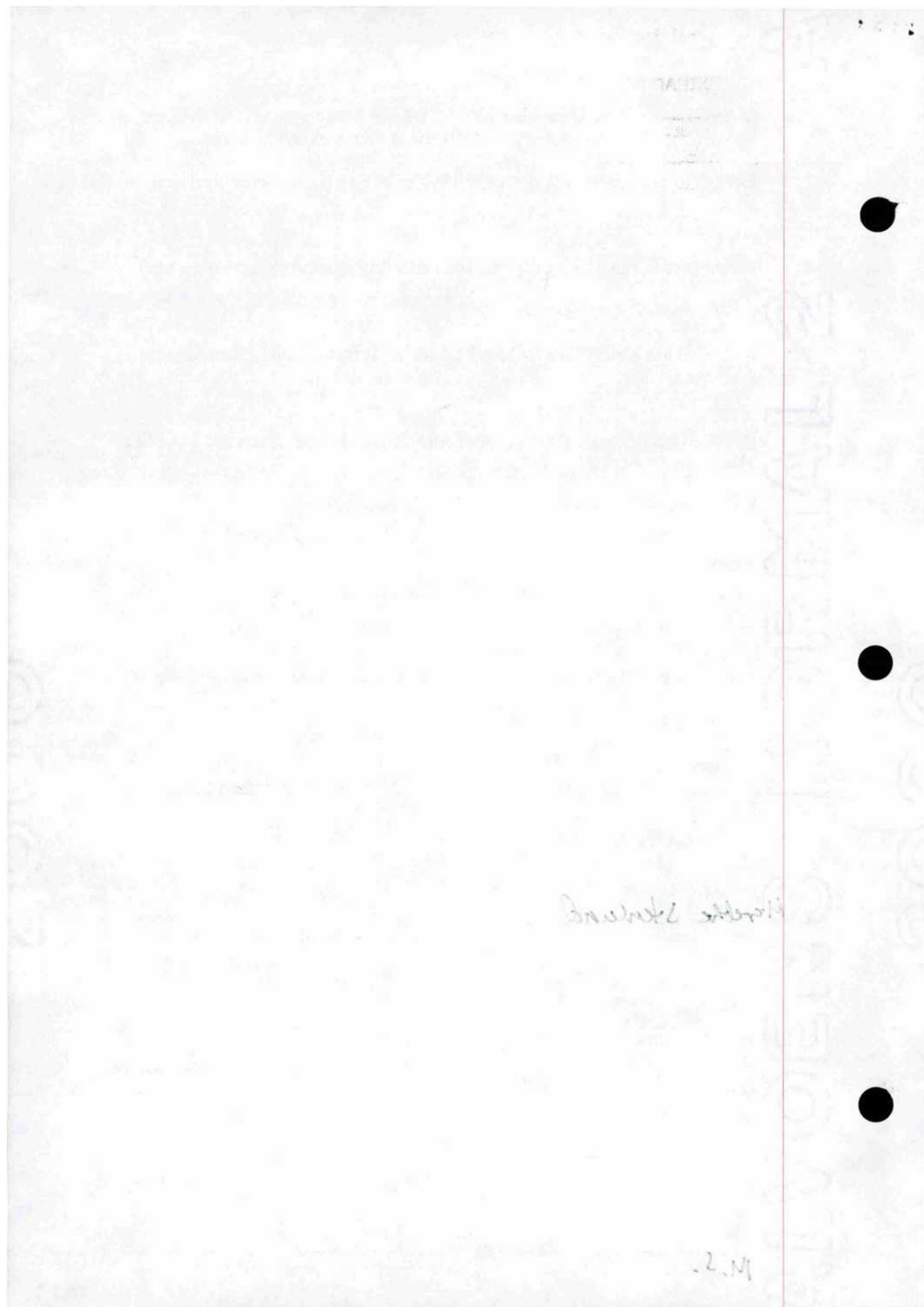
Som eier av gnr 1 bnr 33 i Melhus

På vegne av de forkjøpsberettigede


Tore Johansen


Halvard Øye


Merethe Stenlund



DAGBOK NR. 19
GAULDAL SØRENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
20. MAR 78 01294
SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

Undertegnede Asbjørn Øye som er eier av eiendommen Udduvollen gnr. 1 bnr. 29 i Melhus, erklærer hermed at jeg gir eieren av eiendommen Sigvoll gnr. 1 bnr. 33 i Melhus, rett til å anlegge og vedlikeholde avløpsledninger med nødvendige kummer over min eiendom. Avløpsledningene skal legges slik at de ikke er til hinder for bruken av dyrkamarka, og i hovedtrekk skal ledningene føres langs Markabekken og ut i Gaula. Eventuelle skader som blir påført min eiendom som følge av anlegg, drift og vedlikehold av avløpsledningene må erstattes. Skadeerstatningene fastsettes ved skjønn eller ved minnelig overenskomst.

Melhus 16/3 1978

Asbjørn Øye

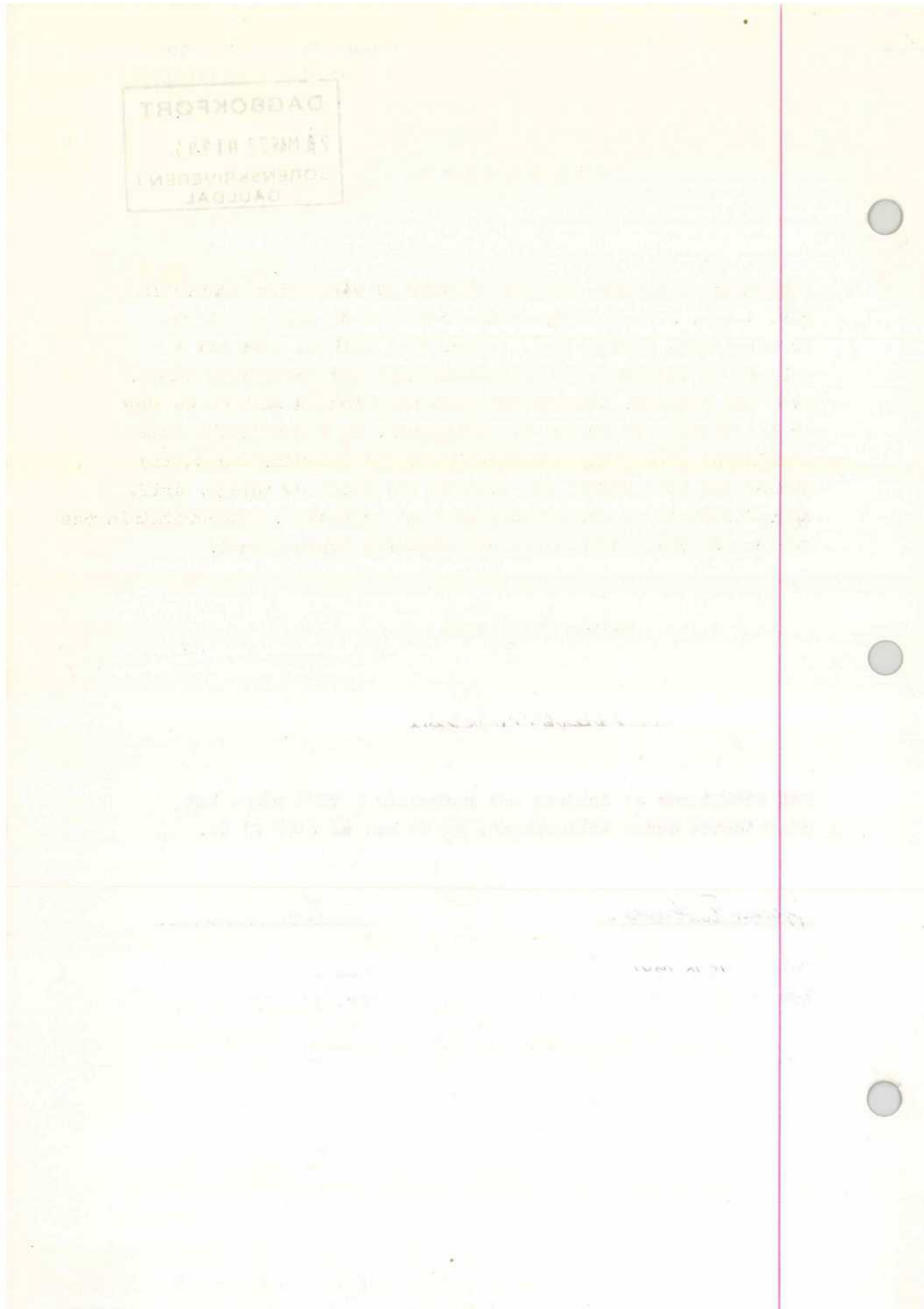
Det attesteres at Asbjørn Øye personlig i vårt påsyn har undertegnet denne erklæringen, og at han er over 21 år.

Johan Rindvik

Født : 15.10.1941
Adr. : Lysanda i Melhus

Eivind Øye

Født : 12/5 - 47
Adr. : 7083 Leinstrand



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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



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

① 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



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.

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

Notater

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 budgivning

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250210 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857

Øyvegen 15, 7224 Melhus.

Gnr. 1, Bnr. 33, Melhus kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 41250210
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.01.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus