

HEM ^

H E M ^

Rom for store drømmer ^ Alltid



Velkommen til Kregnesvegen 651



AVDELINGSLEDER / EIENDOMSMEGLER
Kim Roger Laugsand
952 34 892
krl@hem.no

Sjarmerende småbruk med usjenert,
nydelig beliggenhet | Kort vei fra
sentrum | Flott utsikt | Gode solforhold
| 5,2 mål

Kregnesvegen 651 - et svært sjarmerende småbruk med 5,82 mål tomt og idyllisk beliggenhet under 5 km fra sentrum. Småbruket ligger usjenert til i enden av en blindvei og byr på meget gode solforhold, nydelig, vidstrakt utsikt og flotte turmuligheter rett utenfor døra. Eiendommen består av enebolig på tre etasjer, stort stabbur over to plan, dukkestue, drivhus og et romslig uthus som byr på både carport, snekkerverksted og mye lagerplass.

Verdt å merke seg:

- Eksepsjonelle utsiktsforhold
- Meget gode solforhold
- 4 soverom
- Romslig kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vedovn og varmepumpe
- Overbygd takterrasse
- Flere solrike uteplasser med markiser
- Flott stabbur med fliser og varmekabler i 1. etg
- Dukkestue, drivhus og flaggstang
- Varmtvannsbereder fra 2019



Nøkkelinformasjon

ADRESSE
Kregnesvegen 651

PRISANTYDNING
6.490.000,-

TOTALPRIS
6 653 340,-

OMKOSTNING
163 340,-

AREAL
BRA-i: 211 m²
BRA-e: 29 m²

OBJEKTTYPE
Enebolig

EIERFORM
Eiet

SOVEROM
4

BYGGEÅR
1850

TOMT
5282 m²





Stabburet er innredet og går over to plan.

Område

Eneboligen ligger idyllisk til i et landlig område sør for Gimse og Melhus i Melhus kommune.

Byggene er plassert rundt et lite tun og eiendommen ligger barnevennlig og usjenert til i enden av en blindvei. Her bor du solrikt til med vidstrakt utsikt, omkranset av åkre og skog.



























ALL HAPPINESS
DEPENDS ON A LEISURELY
BREAKFAST.

















































Eiendomsopplysninger

Om boligen

Adresse

Kregnesvegen 651

Postnummer

7224

Poststed

Melhus

Kommune

Melhus

Kommunenummer

5028

Matrikkel

Gnr. 42, bnr. 2

Boligtype

Enebolig

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 240 m²

TBA: 34 m²

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

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann.

Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i

tilstandsrapport.

BRA – i: Internt bruksareal 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.

BRA – e: Eksternt bruksareal 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.

BRA – b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

AHL: Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav i himlingshøyde.

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m²

1. etasje

BRA-i: 79 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

6 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

2. etasje

BRA-e: 15 m²

Byggeår

1850

Byggemåte

Byggemåte i følge takstmann:

Boligen er oppført på grunnmur av mur-/betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Oppsummering fra takstmanns tilstandsrapport:

TG-0: 0

TG-1: 2

TG-2: 23

TG-3: 4

TG-IU: 1

Takstmanns kommentar til planløsningen:

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Moderniseringer og påkostninger

- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019

- Vinduer og balkongdør fra perioden 1980-2012

Parkering

Det er god plass til parkering i carport i uthuset og på eiendommen.

Standard

Entré: Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen med flislagt gulv, malt veggpanel og hvit inngangsdør med glassfelt. Det er også montert knagger på veggen. I tilknytning til entreen ligger et praktisk omkleddingsrom utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Kjøkkenet er romslig, så her kan hele familien samles til søndagsfrokost. Den takhøye innredningen er av eldre dato, men er i en trivelig, tradisjonell stil med profilerte fronter, vitrineskap, vinhyller, lyse benkeplater og oppvaskkum inn i hjørnet. Det er godt med integrerte hvitevarer og ventilator er montert i hette over kokesonen.

Stue: Stuen er et meget trivelig rom som får rikelig med naturlig lys via store, sprossekledd vinduer. Det flotte vinduskarnappet bidrar til optimale lysforhold og lar den frodige utsikten utenfor få bli en del av rommet. Med både varmepumpe og vedovn er et lunt innemiljø sikret. Stuen har for øvrig god plass til både sofagruppe og spisebord.

Bad/wc/vaskerom: Boligen har et bad i andre etasje, et oppussingsklart bad og vaskerom i sokkeletasjen, samt et toalettrom i første etasje. Badet i andre er på romslige 9 kvm og gir et lyst inntrykk med belegg på gulv, samt en kombinasjon av lysmalt veggpanel og fliser på vegger.

Innredningen har trefargede profilerte fronter, toppmontert skålservant og speil med belysning. Videre er det et veggmontert toalett, badekar med dusjvegg og dusjgarnityr montert på veggen.

Bad og vaskerom: I sokkeetasjen er det et bad på 7 kvm med flis på gulv og tapet kombinert med panel på vegger. Innenfor badet i sokkeetasjen ligger et separat vaskerom på 5 kvm. Både badet og vaskerommet har enkel standard og behov for oppgraderinger.

Soverom og garderobe: Eneboligen har fire gode soverom med henholdsvis tre i andre etasje og ett i sokkeetasjen. Sistnevnte er på hele 14 kvm og ligger med adkomst både fra trappegangen og entré. Rommet har skyvedørsgarderobe og er per i dag benyttet som kontor.

I andre etasje har boligen et hovedsoverom på 13 kvm med suiteløsning til bad og to soverom på 10 kvm hver. Gangen i denne etasjen gir adkomst til to soverom og ett omkleddingsrom med gjennomgang til siste soverom. Fra gangen er det også utgang til en takterrasse på 6 kvm med herlig utsikt. Boligen har i tillegg et omkleddingsrom i tilknytning til entreen i første etasje og god lagringsplass i flere boder i kjelleretasjen.

Innhold

Bolig

Sokkel:

BRA: 66 kvm

BRA-i: 66 kvm

P-rom: 44 kvm - Entre, gang, vaskerom, baderom og soverom.

1. etasje:

BRA: 79 kvm

BRA-i: 79 kvm

P-rom: 79 kvm - Entre, gang, omkleddingsrom, wc, stue og kjøkken.

TBA: 28 kvm

2. etasje:

BRA: 66 kvm

BRA-i: 66 kvm

P-rom: 66 kvm - Gang, baderom, omkleddingsrom og 3 soverom.

TBA: 6 kvm

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som er i kjøkken medfølger med mindre annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven. Øvrige hvitevarer samt løse småapparater medfølger likevel ikke. Vi viser til liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg utarbeidet av NEF, EFF og ES. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Hvis det medfølger hvite- og brunevarer i handelen, medfølger disse i den stand de er ved overleveringen av boligen og uten noen form for garantier.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Det er kun én bruksenhet i boligen.

Det er ingen kjente begrensninger vedr. utleie av boligen.

Takstmann

Alexander Storsve

Type takst

Boligsalgsrapport

Eierform

Eiet

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd og har et tomteareal over 2 000 kvm.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må derfor innsendes og godkjennes av kommunen. Risiko forbundet med egenerklæringen om konsesjonsfrihet påhviler kjøper.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5282 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitte tomteareal er hentet fra kommunens opplysninger om beregnet areal for eiendommen. Beregnet areal kan avvike fra historisk og faktisk areal, og kjøper overtar risiko knyttet til eventuelt avvik.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2013 til 2025. Eiendommen ligger ikke i ett regulert område. Kopi av situasjonskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det verken byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser knyttet til dette. Konf. megler. Se for øvrig vedlagte infoskriv vedr. krav til ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 05.04.2011.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5028/42/2:

08.02.1783 - Dokumentnr: 900020 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Bestemmelse om fiskerett

Gjelder denne registerenheten med flere

FRA MEGLER:

Megler opplyser om at eiendommen har fått tinglyst fiskerett i Gaula, men finner ingen dokumenter om hvor fiskeretten gjelder og hvilken eiendom rettigheten hefter i. Konferer megler dersom du har spørsmål.

28.04.1883 - Dokumentnr: 900023 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1906 - Dokumentnr: 990010 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1917 - Dokumentnr: 900128 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Melhus Elverk

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1933 - Dokumentnr: 900108 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Melhus Elverk

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1992 - Dokumentnr: 4773 - Bestemmelse om fiskerett

FRA MEGLER:

Megler opplyser om at eiendommen har fått tinglyst fiskerett i Gaula, men finner ingen dokumenter om hvor fiskeretten gjelder og hvilken eiendom rettigheten hefter i. Konferer megler dersom du har spørsmål.

Dokumentnr: 900562 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2018 - Dokumentnr: 101877 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1653 Gnr:42 Bnr:2

Eiendommen kan ha eldre heftelser/rettigheter som er lagret i Statsarkivet i stedet for hos Kartverket. Slike heftelser må innhentes manuelt fra Statsarkivet, og kan være vanskelig å finne på grunn av blant

annet manglende henvisninger, omfang, oppsett og oversiktighet. Dersom eiendommen har heftelser/rettigheter i Statsarkivet har megler forsøkt å innhente disse, men på grunn av ovennevnte kan det hende enkelte heftelser/rettigheter ikke er funnet og kontrollert. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette.

Legalpant

Legalpant betyr pant etter loven, og har rettsvern foran tinglyste heftelser. I henhold til eierseksjonsloven og borettslagsloven har eierseksjonssameier og borettslag legalpant på inntil 2 ganger grunnbeløpet for blant annet dekning av felleskostnader. Videre har kommune legalpant for blant annet kommune avgifter i henhold til panteloven.

Kjøpers bank er innforstått med å få prioritet etter legalpant og tinglyste heftelser ved finansiering av det nye kjøpet.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Vei, vann og avløp

Privat vei.
Offentlig vann.
Privat avløp til septiktank.

Diverse

Megler har ikke kunnet kontrollere byggeår da det ikke eksisterer info i offentlige register. Det antas at eiendommen er oppført på midten av 1800-tallet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om blant annet i egenerklæringen:

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Aut. Rørlegger har lagt rør og gjort koblingene til Varmtvannsbereder Dusjkabinett i sokkel Vaskerom sokkel Avløp vaskerom og dusj sokkel Frisørsalong vann/avløp Utekran
Arbeid utført av: Vennetjeneste

9) Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er mye mus på jordene rundt her. Tidligere eier hadde musfeller med åte rundt husene da jeg flyttet inn. Vi har hatt to katter, og de har gjort jobben sin! Det har ikke vært spor etter mus i hus eller rundt på eiendommen etter det første året.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Under oppussing av stabbur, ble det lagt varmekabler og skjult-anlegg for strøm og downlights. Arbeidet ble utført av en elektriker.
Arbeid utført av: Kvål

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tensio; el-tilsyn. Se takstrapport

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmepumpe. I tillegg er det teglsteinspipe i bygget med tilknyttet vedovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 490 000,-

Omkostninger

Kr 163 340,-

Beregnete omkostninger ved kjøp:

- Dokumentavgift 2,5% av salgssum kr. 162 250,-
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr. 545,-
- HELP Boligkjøperforsikring kr. 15 500,- (valgfri)
- HELP Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 2 800,- (valgfri)

Totale omkostninger kr. 163 340,-

Total omkostninger inkl. HELP Boligkjøperforsikring kr. 178 840,-

Totale omkostninger inkl. HELP Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 181 640,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endring i omkostninger/offentlige avgifter. En slik endring vil bli belastet/godskrevet kjøper.

Totalt inkl. omk.

Kr 6 653 340,-

Kommunale avgifter

Kr 9 497,- per år 2024

Info kommunale avgifter

Kr. 9 497,- for 2024. Det er 4 terminer i året. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen og være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt: kr. 2 876,-

Vann: kr. 6 621,-

I tillegg til kommunale avgifter kommer:

- Renovasjonsgebyr fra ReMidt på kr. 4 356,- og slamgebyr på kr. 4 315,- fordelt på 4 terminer.

- Feiegebyr på kr. 953 per år til Gauldal Brann og Redning.

Info formuesverdi

I følge Skatteetaten foreligger det ikke formuesverdi for boligen p.t.

Kjøper må påregne at dette vil bli beregnet av Skatteetaten ved en senere anledning. Ta kontakt med Skatteetaten for mer informasjon.

Område

Beliggenhet

Eneboligen ligger idyllisk til i et landlig område sør for Gimse og Melhus i Melhus kommune. Byggene er plassert rundt et lite tun og eiendommen ligger barnevennlig og usjenert til i enden av en blindvei. Her bor du solrikt til med vidstrakt utsikt, omkranset av åkre og skog.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Heimdal Eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Hollum vegkryss, som ligger ca. 1 km fra boligen. Det er 10 min å kjøre til Melhus togstasjon som ligger ca. 5 km fra eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kun 2 km til Brekkåsen barneskole (1-7. klasse), og 4,6 km til Gimse ungdomsskole og Melhus videregående skole.

De minste får skolebuss fra oppe ved postkassestativet ved Kregnesvegen.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Rimol og andre kjente steder fra sagatida anbefales, i tillegg til Prestegårdslåna ved Melhus kirke. Kun 1,7 km unna finner du Norgeshus Arena fotballstadion. Anlegget eies av idrettslaget og består av en 11er- og 9er-kunstgressbane. Nytt klubbhus med tribuneanlegg, forsamlingslokale og garderober ble åpnet juni 2022.

Til håndball finner du Melhushallen, som ligger ved Melhus VGS, og kun 3,8 km unna finner du Sjetnmyra skianlegg med lysløype. Gimse svømmehall ligger ved Melhus VGS, og ble rehabilitert i 2016.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder. I tillegg kan dagen nytes ute i Gimsmarka, Våttåsen, Sjetnemarka og Vassfjellet, så her er det gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Gaula, Øysand og Ånøya/Grønneset er populære badeplasser.

Dagligvarehandelen kan gjøres på to Rema 1000- butikker eller Extra i Melhus sentrum. Trinn to av nye Melhus torget sto ferdig april 2024 og er blitt både større og bedre med mye spennende innenfor store kjedebutikker, mindre, lokale forhandlere, kafeer og andre servicetilbud. Her er det også to timer gratis parkering. Trondheim sentrum ligger for øvrig godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Øvrig info

Oppdragsnummer

3-24-0217

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Selger

Kåre Anders Bye

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at

interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

For utførelsen av oppdraget blir informasjon om oppdragsgiver, eiendommen, interessenter, budgivere og kjøper lagret av meglerforetaket i minimum 10 år iht. eiendomsmeglingsforskriften. Det samme gjelder ethvert dokument utarbeidet eller innhentet i forbindelse med oppdraget. Personopplysningene vil bli benyttet til det formålet opplysningene er innhentet for, herunder blant annet kontroll av finansiering. Opplysninger som navn og kontaklinformasjon vil ikke bli benyttet til markedsføringsformål uten særskilt samtykke.

Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på www.hem.no/personvern.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har utarbeidet egenerklæring i forbindelse med dette. Kjøper plikter seg til å gjøre seg kjent med denne før budgivning/kjøp. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som Boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 000,- / 4 100,- (avhengig av boligtype) i honorar for hver forsikringsavtale som formidles av Boligkjøperforsikring. For formidling av Pluss mottar meglerforetaket 1 000,- i honorar.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen" eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud og aksept.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler prøver så langt det er mulig å holde interessenter orientert om bud på eiendommen. Budvarsel krever skriftlig samtykke fra mottaker. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Unntak fra dette kan gjelde dersom selger er å anse som næringsdrivende.

Vi oppfordrer til å legge inn bud på eiendommen i god tid før budfristen. Dersom du mot formodning ikke mottar informasjon om bud på eiendommen, oppfordrer vi til å selv ta direkte kontakt med megleren.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt i salgsoppgaven.

Prospektet er gjennomlest og godkjent av selger.

Utenlandsk budgiver

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer.

D-nummer kan utstedes i flere tilfeller, blant annet ved etablering av bankforhold. Skal søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud: "Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Oppgjør til selger blir utbetalt etter at søknad om D-nummer er godkjent. Selger må derfor påberegne at oppgjør og utbetaling tar lengre tid enn normalt"

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir senere enn normalt. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

Tinglysning hjemmel

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier når handelen er sluttet. Fullt oppgjør skal innbetales til meglers klientkonto før overtagelse iht. nærmere vilkår fastsatt i kjøpekontrakt. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, skal det tas forbehold om dette i budskjema. Benyttelse av blancoskjøte innebærer en viss risiko for begge parter, og frarådes av megler. Ved hjemmelsoverføring av eiendommen får kjøper rettsvern for eiendommen. Enkelte instanser fakturerer kun hjemmelshaver av eiendommen, uavhengig av hvem som er reell eier. Kjøper er selv forpliktet til å avklare med finansieringsinstitusjon om de godtar blancoskjøte.

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt

karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Du som kjøper oppfordres til nøye å gjennomgå eiendommen og salgsprospektet før budgivning. Du kan ikke gjøre mangel gjeldende for forhold du kjente eller burde kjenne til da avtalen om kjøp av eiendommen ble inngått. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.

Heimdal Eiendomsmegling AS anbefaler ikke å legge inn bud på en eiendom usett, dvs. at du inngir bud på en eiendom uten å ha besiktiget eiendommen. Dersom du likevel ønsker å gjøre dette vil dine muligheter for å reklamere mangler overfor selger kunne bli redusert. Når du har overtatt eiendommen plikter du som kjøper å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglerforetaket er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven). Dette medfører at megler har en plikt til å gjennomføre kundetiltak ovenfor både selger og kjøper. Både selger og kjøper, herunder de selger og/eller kjøper opptre på vegne av, må fremlegge gyldig legitimasjon som følge av meglers kundekontroll. Der selger eller kjøper er en juridisk person omfatter kundekontrollen blant annet verifisering av identitet til reelle rettighetshavere, hvor egenerklæring for selskapsstruktur, firmaattester og gyldig legitimasjon må fremlegges og kontrolleres.

Dersom kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre kan ikke eiendomsmegler medvirke til gjennomføring av transaksjonen, og handelen kan dermed stanses. Dersom kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kontrolltiltak vil

kjøper være ansvarlig for eventuelle forsinkelser av oppgjør til selger, og videre kostnader/tap ved dekningsalg. Kontrolltiltak for selger gjennomføres ved oppdragsinngåelse, men i de tilfeller forhold ved selgersiden utløser krav til ny kundekontroll i løpet av oppdragsgjennomføringen, kan selger ved å ikke bidra til gjennomføring av kundetiltak misligholde sine forpliktelser ovenfor kjøper.

Eiendomsmeglerforetaket har også ytterlige prosedyrer og kontrollpunkter knyttet til hvitvaskingsregelverket, herunder blant annet kontroll av midlenes opprinnelse ved bruk av egenkapital. Partene plikter å opplyse om de forhold meglerforetaket etterspør i forbindelse med kontrolltiltak.

Eiendomsmeglerforetaket har plikt til å innrapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim dersom det avdekkes mistanke om at midler har tilknytning til utbytte fra en straffbar handling, og/eller har tilknytning til terrorfinansiering. Partene varsles ikke dersom transaksjonen rapporteres til Økokrim.

Meglernes vederlag

Oppdragsgiver betaler 1,2% i meglerprovisjon, tilretteleggingsgebyr med kr. 15 000,-, oppgjørsgebyr med kr. 4 900,-, fellesvisninger med kr. 1 990,- og markedsføringspakke med kr. 16 950,-

Oppdragsgiver har salgsgaranti og betaler ingenting dersom boligen ikke blir solgt.

Tilbud lånefinansiering

Heimdal Eiendomsmegling AS kan gjennom Melhusbanken tilby økonomisk rådgivning.

Kontaktperson

Kim Roger Laugsand
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
krl@hem.no
Tlf: 952 34 892

Ansvarlig megler

Kim Roger Laugsand
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
krl@hem.no
Tlf: 952 34 892

Avdeling

Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Melhus, Gimsbruvegen 5
7224 MELHUS
Tlf: 738 71 500

Salgsoppgavedato

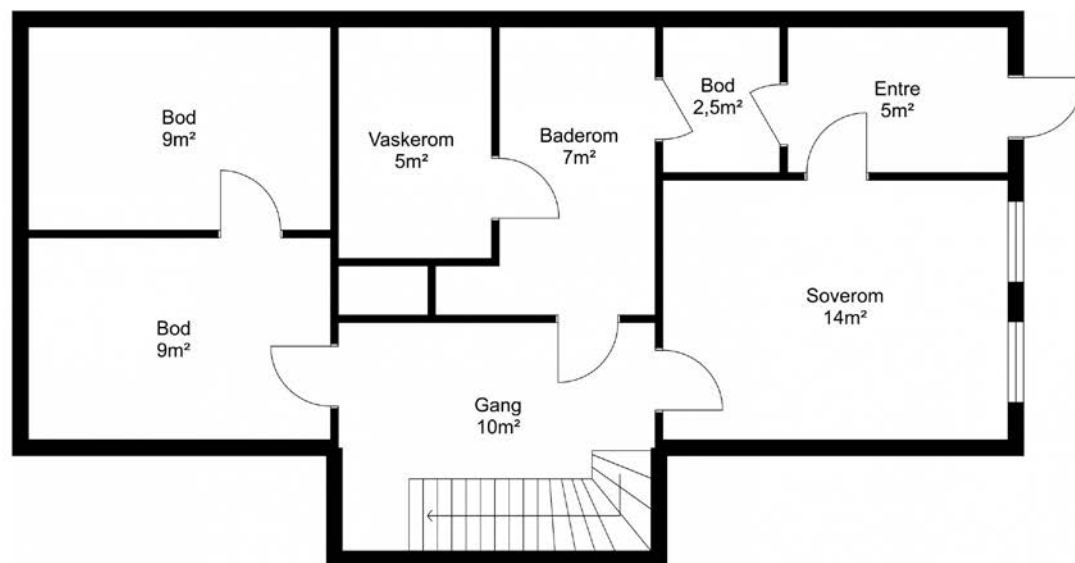
18.06.2025

Visning

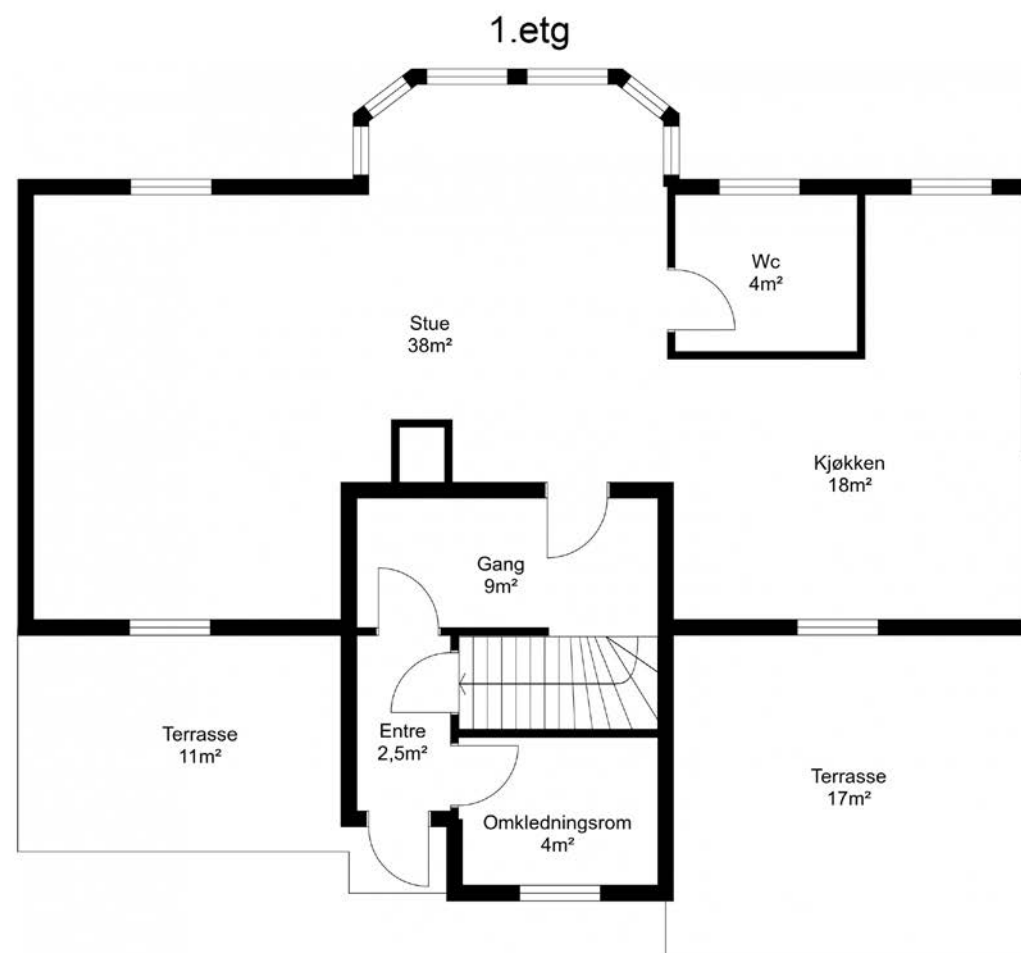
Som annonsert eller ta kontakt med megler Kim Roger Laugsand på mob 952 34 892 for avtale om visning.

Kregnesvegen 651

Sokkel



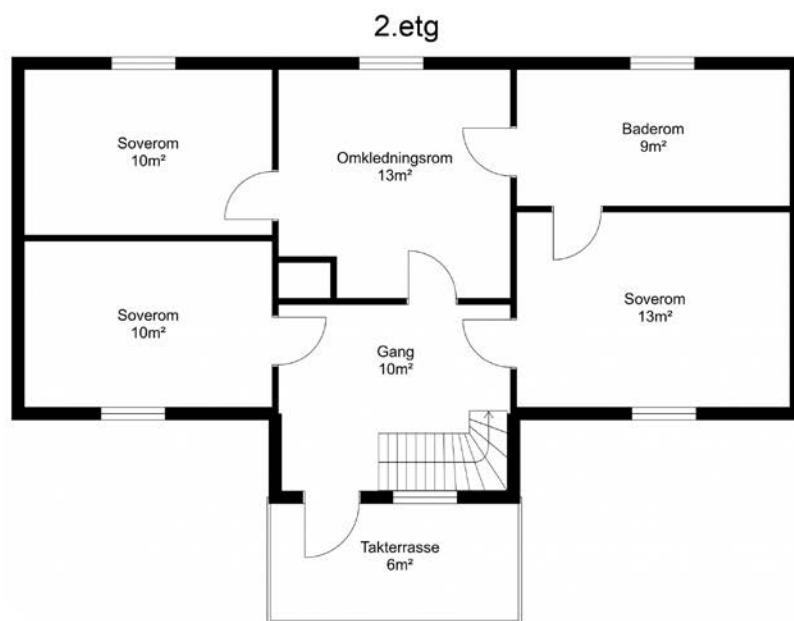
Kregnesvegen 651



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk. Romareal er ca. nettoareal og må ikke forveksles med BRA. Himmelfretning er forsiktig antatt, og gjør ikke krav på å være korrekt.



Kregnesvegen 651



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk. Romareal er ca. nettoareal og må ikke forveksles med BRA. Himmelfetning er forsiktig antatt, og gjør ikke krav på å være korrekt.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Kregnesvegen 651

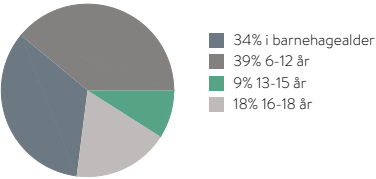
Offentlig transport

Brekkåsen snuplass	23 min
Linje 71, 82, 110	1.7 km
Melhus skystasjon	10 min
Linje R60, R70	5.7 km
Trondheim S	27 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	26.9 km
Trondheim Værnes	45 min

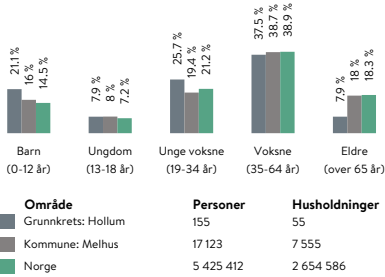
Skoler

Brekkåsen skole (1-7 kl.)	27 min
181 elever, 14 klasser	1.9 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
331 elever, 24 klasser	4.2 km
Melhus videregående skole	8 min
560 elever	4.7 km
Øya videregående skole	13 min
160 elever	10.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

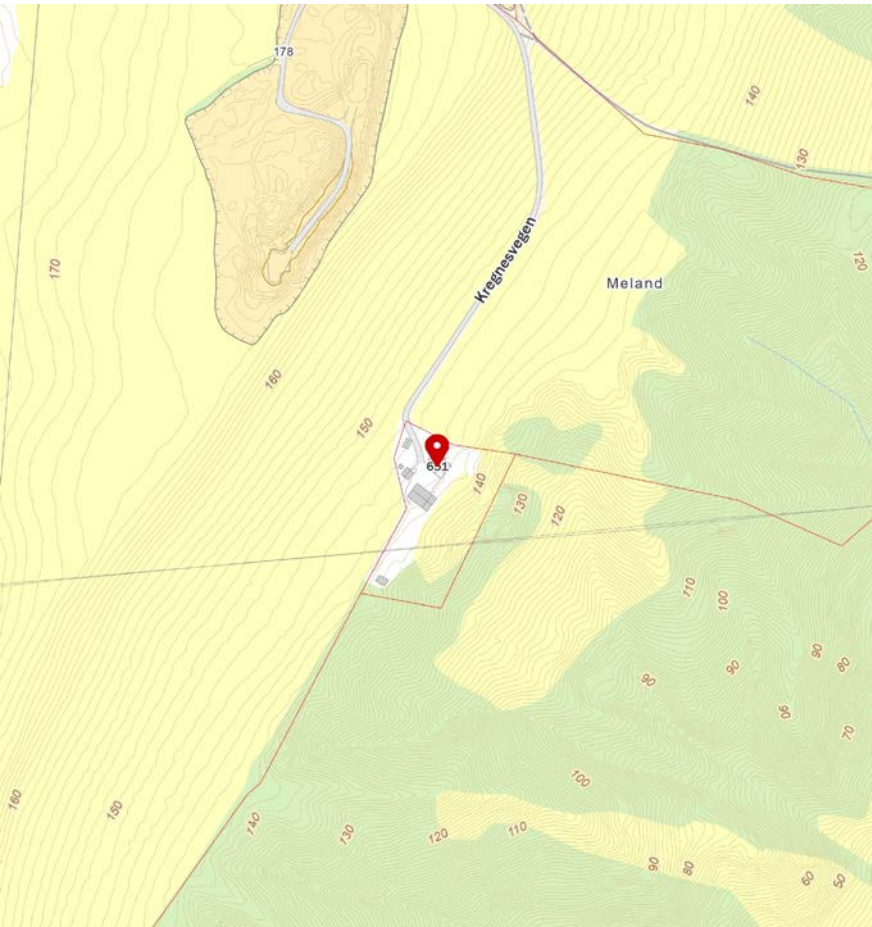
Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år)	25 min
88 barn	1.8 km
Kosekroken barnehage (1-5 år)	5 min
40 barn	2.7 km
Tambartun barnehage (1-5 år)	6 min
88 barn	3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gaula	8 min
PostNord	4.9 km
Rema 1000 Melhus Torg	9 min
Post i butikk, PostNord	5.6 km

Sport

Brekkåsen stadion	23 min
Ballspill, fotball, friidrett	1.7 km
Gauldal folkehøgskole gymsal	5 min
Aktivitetshall	3.1 km
Impuls Treningssenter Melhus	8 min
3T-Melhus	9 min



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Heimdal EM Melhus	
Oppdragsnr.	
3-24-0217	
Selger 1 navn	
Kåre Anders Bye	
Gateadresse	
Kregnesvegen 651	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Kregnesvegen 651 7224 MELHUS

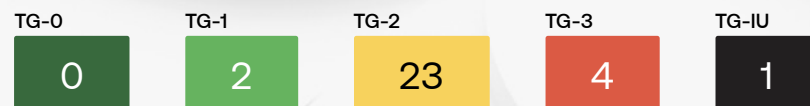
Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 211 m²

BRA-i: 211 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23331>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøsikring eller stige/adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende rekkverk på deler av trappeløp, for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ingen dokumentasjon på boligens elektriske anlegg. Det ble 13.09.2023 foretatt ett tilsyn av Tensio og det ble her påvist flere feil/mangler som ikke er utbedret. Dette ligger derfor som en heftelse på anlegget og krever tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

Oppsummering

Baderommet/vaskerom i sokkel fremstår med flis på gulv og tapet kombinert med panel på vegger. Sluket er et plastsluk og rommene ventileres med naturlig avtrekk.

Baderommet/vaskerom vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt og det ble påvist flere betydelige skader i overflater og på innredning/utstyr.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en oppgradering av baderommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuksikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det ble stedvis påvist bruks av grunnmursplast.

Selve dreneringen er etablert under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige gulv og vegger mot terreng i sokkel ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuksikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige overflater over terreng og innvendig i sokkel ble det stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelser. Årsak og omfang av dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå korrekt oppbygning på grunnmuren og årsak/omfang av påviste avvik.

Rom under terreng

Oppsummering

Sokkeletasje fremstår i all hovedsak med fritt eksponert grunnmur mot terreng. Som nevnt under punkt "Drenering" ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Dette vurderes å være av mindre betydning så langt grunnmuren er fritt eksponert og rommene tilfredsstillende ventilt.

Anbefalte tiltak

Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser oppført over underliggende boligrom er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder og utførelse på tettesjikt mot underliggende boligrom og dette er heller ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av flislagte overflater. Ved en visuell kontroll av underliggende himlingsflater ble det ikke påvist skader eller avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at dette vurderes å være en risikokonstruksjon og manglende dokumentasjon på alder og utførelse, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med noe høy slitasjegrad. Det ble stedvis påvist skader og flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Som følge av alder er flere pakninger blitt noe harde og vil derfor har redusert tettefunksjon.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering

Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon og er utvendig kledd med stående panel av ukjent alder. Etter tilfeldige stikktakninger og visuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, ble det registrert noe høy slitasjegrad og stedvis begynnende råte i endevend. Videre bemerkes det at deler av kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetetting vurderes å være mangelfull.

Veggkonstruksjonen er ikke vurdert da det ikke ble foretatt åpninger.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kontrollen av kaldloft ble begrenset til visuelle observasjoner fra loftsluke. Det ble påvist en del fuktmerker i undertak og det er ikke etablert tilfredsstillende dampspørre mot underliggende boligrom. Luftingen av konstruksjonen vurderes å ikke være ivare tatt. Kondensering vil derfor trolig være et problem. Videre bemerkes det spor etter skadedyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll og tiltak må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på renner og nedløp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det ble påvist noe skjevheter/svai i konstruksjonen og den vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet/ventilert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å sørge for tilfredsstillende lufting/ventilering av konstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader, men det bemerkes at det ved kontroll av kaldloft ble påvist en del fuktmerker i undertak. Det er uvisst om dette er eldre eller pågående forhold.

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå da det ikke var tilrettelagt for kontroll på tak. Kontrollen ble derfor svært begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av taktekking for å fastslå korrekt tilstand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble påvist betydelige skjevheter/helningsavvik på etasjeskiller og stedvis svært mye knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak hvis påviste avvik ønskes utbedret.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er oppført i teglstein og slike piper har erfaringsmessig behov for en rehabilitering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er utført. Ved en visuell kontroll ble det stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelse. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i type pipe og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder og fremstår med noe høy slitasjegrad med enkelte skader på innredning og utstyr.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk fra rommet og ikke tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder eller servicehistorikk.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist motfall til sluk. Gulvbelegg er ført opp på vegg og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å vil føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og deler er av ukjent utførelse/oppbygning. Det ble ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med badekar med direkte avrenning og at belastningen med fritt vann på overflater har derfor vært begrenset.

Tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrenset belastningen med fritt vann på overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Påviste avvik anbefales utbedret.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da dusjonen grenser mot yttervegg. Ved fuktøk på belegg ble det ikke påvist unormale fuktverdier.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2024

Rapportdato
7.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kåre Anders Bye

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Kregnesvegen 651, 7224 Melhus

Kommunenr: 5028

Gårdsnr: 42

Bruksnr: 2

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Byggeår er ukjent.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av mur-/betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://elendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	211	211	0	0	34
Stabbur	29	0	29	0	0
Totalt m²	240	211	29	0	34

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	66	66	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	28
2. etasje	66	66	0	0	6
Totalt m²	211	211	0	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	66	44	22	Entre, gang, vaskerom, baderom og soverom.	Div. boder.
1. etasje	79	79	0	Entre, gang, omkleddningsrom, wc, stue og kjøkken.	Ingen.
2. etasje	66	66	0	Gang, baderom, omkleddningsrom og 3 soverom.	Ingen.
Totalt m²	211	189	22		

Bygning: Stabbur

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
2. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder eller utførelse på utvendig fuktsikring.		
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei	
Oppsummering av drenering		TG-2
Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det ble stedvis påvist bruks av grunnmursplast.		
Selve dreneringen er etablert under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige gulv og vegger mot terreng i sokkel ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer.		

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/underetasje	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein, Gråsteinsmur	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja	
Oppsummering av grunnmur og fundament		TG-2
Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige overflater over terreng og innvendig i sokkel ble det stedvis påvist noe riss- og sprekke-dannelser. Årsak og omfang av dette er ukjent.		

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå korrekt oppbygning på grunnmuren og årsak/omfang av påviste avvik.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter når sokkel ble innredet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-
Sokkeletasjes fremstår i all hovedsak med fritt eksponert grunnmur mot terreng. Som nevnt under punkt "Drenering" ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Dette vurderes å være av mindre betydning så langt grunnmuren er fritt eksponert og rommene tilfredsstillende ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder og utførelse/oppbygning.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	
TG-2	
Terrasser oppført over underliggende boligrom er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder og utførelse på tettesjikt mot underliggende boligrom og dette er heller ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av flislagte overflater. Ved en visuell kontroll av underliggende himlingsflater ble det ikke påvist skader eller avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i at dette vurderes å være en risikokonstruksjon og manglende dokumentasjon på alder og utførelse, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra perioden 1980-2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med noe høy slitasjegrad. Det ble stedvis påvist skader og flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Som følge av alder er flere pakninger blitt noe harde og vil derfor har redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på utvendig kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon og er utvendig kledd med stående panel av ukjent alder. Etter tilfeldige stikktakninger og visuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, ble det registrert noe høy slitasjegrad og stedvis begynnende råte i endaved. Videre bemerkes det at deler av kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetetting vurderes å være mangelfull.	
Veggkonstruksjonen er ikke vurdert da det ikke ble foretatt åpninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Kontrollen av kaldtloft ble begrenset til visuelle observasjoner fra loftsuke. Det ble påvist en del fuktmerker i undertak og det er ikke etablert tilfredsstillende dampspærre mot underliggende boligrom. Luftingen av konstruksjonen vurderes å ikke være ivarettatt. Kondensering vil derfor trolig være et problem. Videre bemerkes det spor etter skadedyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll og tiltak må påregnes.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på renner og nedløp.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på renner og nedløp.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det ble påvist noe skjevheter/sval i konstruksjonen og den vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet/ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å sørge for tilfredsstillende lufting/ventilering av konstruksjonen.	

6.11 Taktekking

Type takteking	Metallplater, Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder og utførelse.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/innekleining rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Taktekkingen er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader, men det bemerkes at det ved kontroll av kaldtloft ble påvist en del fuktmerker i undertak. Det er uvisst om dette er eldre eller pågående forhold.	
Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå da det ikke var tilrettelagt for kontroll på tak. Kontrollen ble derfor svært begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av taktekking for å fastslå korrekt tilstand.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert tilfredsstillende snøskring eller stige/adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble påvist betydelige skjevheter/helningsavvik på etasjeskiller og stedvis svært mye knirk i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak hvis påviste avvik ønskes utbedret.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe er oppført i teglstein og slike piper har erfaringsmessig behov for en rehabilitering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er utført. Ved en visuell kontroll ble det stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelse. Årsak og omfang til dette er ukjent.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i type pipe og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet er av ukjent alder og fremstår med noe høy slitasjegrad med enkelte skader på innredning og utstyr.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk fra rommet og ikke tilluft ved dørterskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende rekkverk på deler av trappeløp, for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eventuelle arbeider som er utført på anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eventuelle arbeider som er utført på anlegget.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det foreligger ingen dokumentasjon på boligens elektriske anlegg. Det ble 13.09.2023 foretatt ett tilsyn av Tensio og det ble her påvist flere feil/mangler som ikke er utbedret. Dette ligger derfor som en heftelse på anlegget og krever tiltak.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmpumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder eller servicehistorikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventiler vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegget på gulv og flis kombinert med panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på baderom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist motfall til sluk. Gulvbelegg er ført opp på vegg og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å vil føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og deler er av ukjent utførelse/opbygning. Det ble ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med badekar med direkte avrenning og at belastningen med fritt vann på overflater har derfor vært begrenset.	
Tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrenset belastningen med fritt vann på overflater.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
---------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har ikke tilfredsstillende ventiler.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da dusjsonen grenser mot yttervegg. Ved fuktsøk på belegg ble det ikke påvist unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Baderommet/vaskerom i sokkel fremstår med flis på gulv og tapet kombinert med panel på vegger. Sluket er et plastsluk og rommene ventileres med naturlig avtrekk.	
Baderommet/vaskerom vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt og det ble påvist flere betydelige skader i overflater og på innredning/utstyr.	
Anbefalte tiltak	
Det må påregnes en oppgradering av baderommet.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

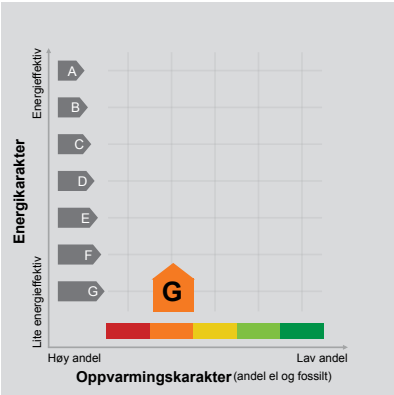
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184563223
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-30531
Dato	26.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

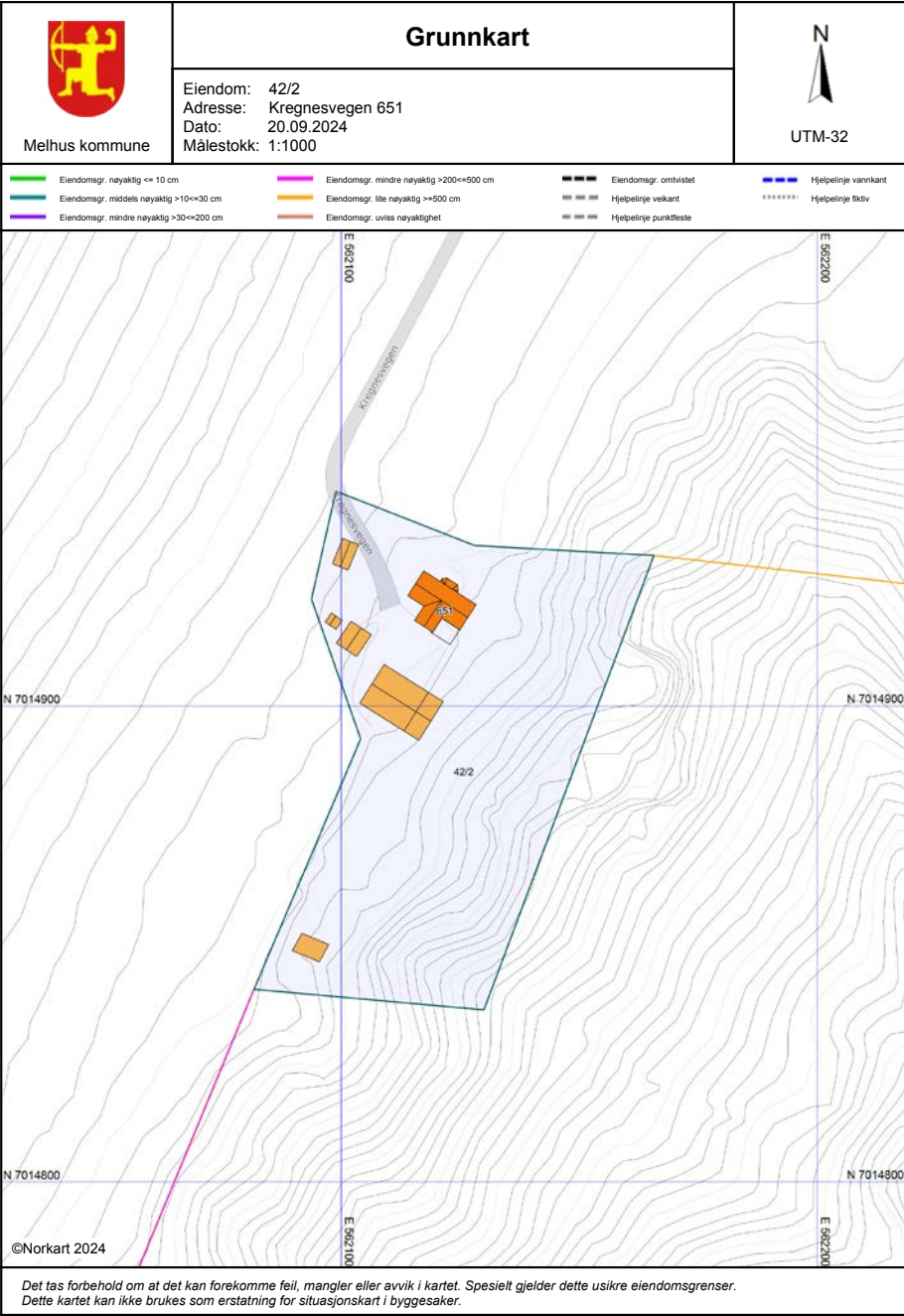
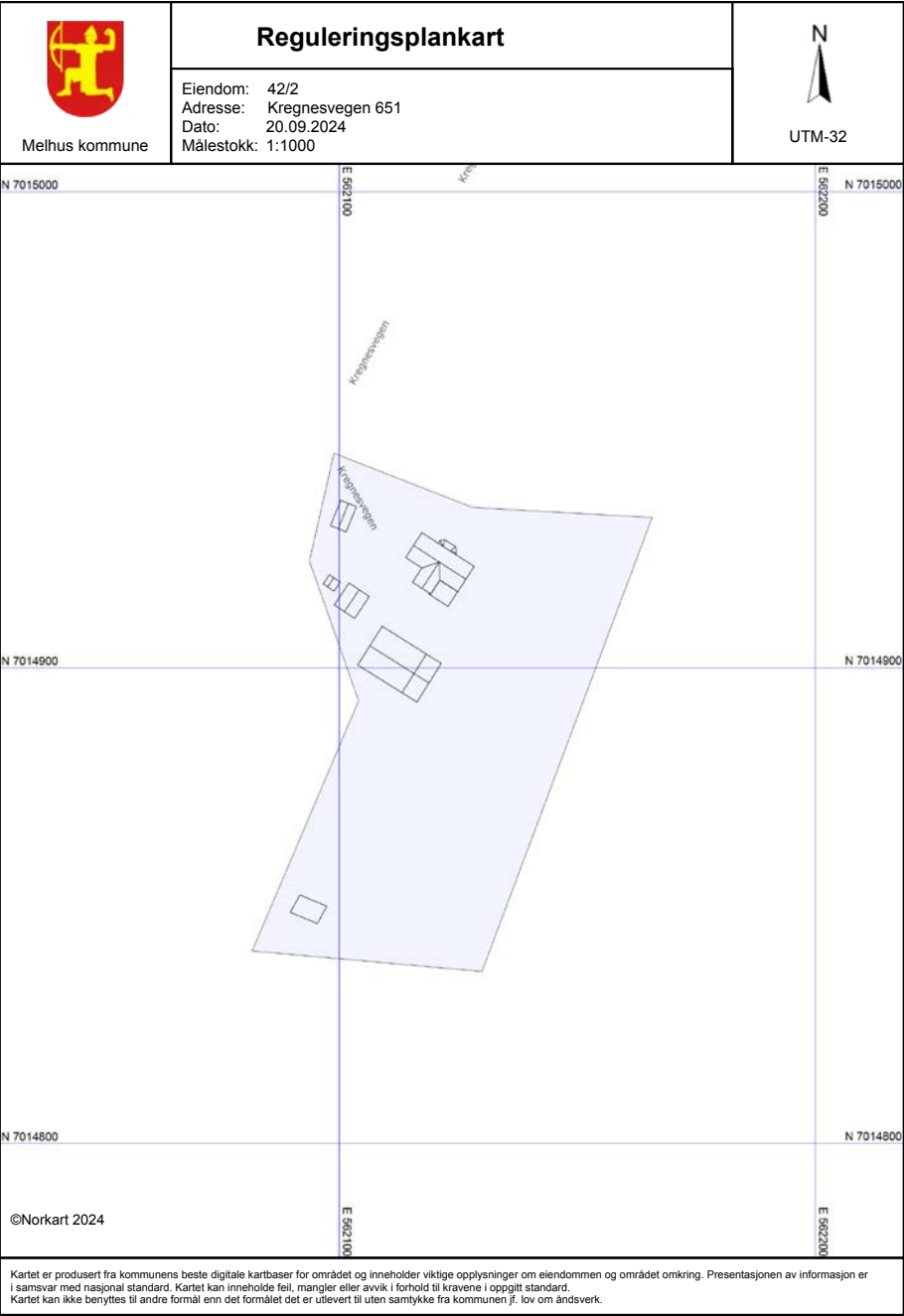
Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

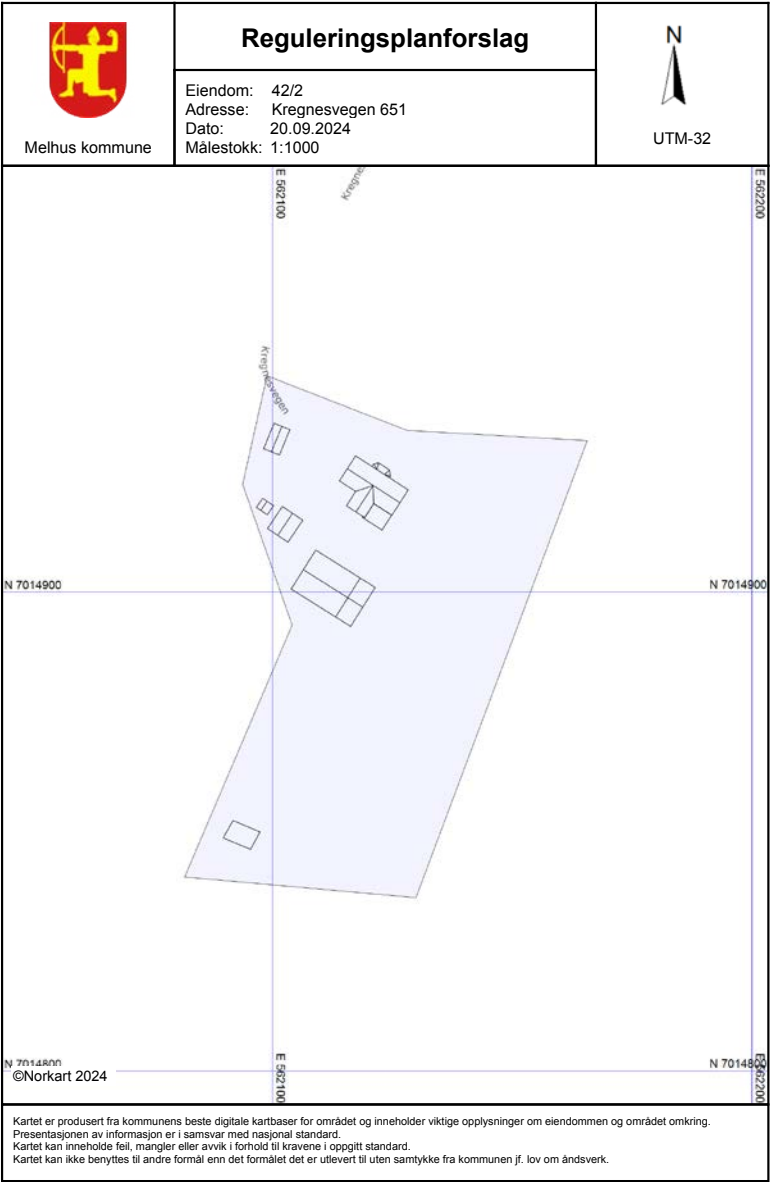
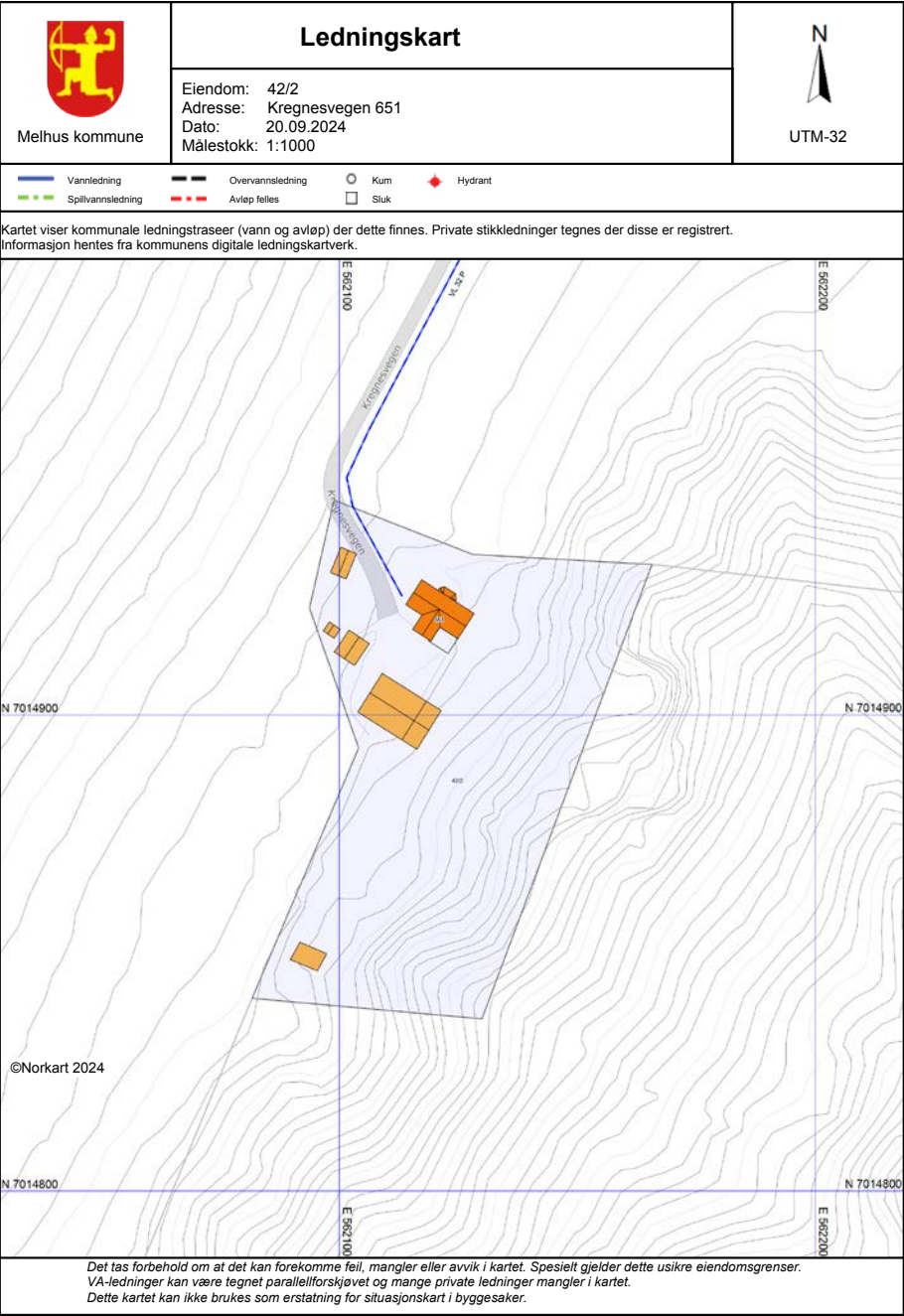
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

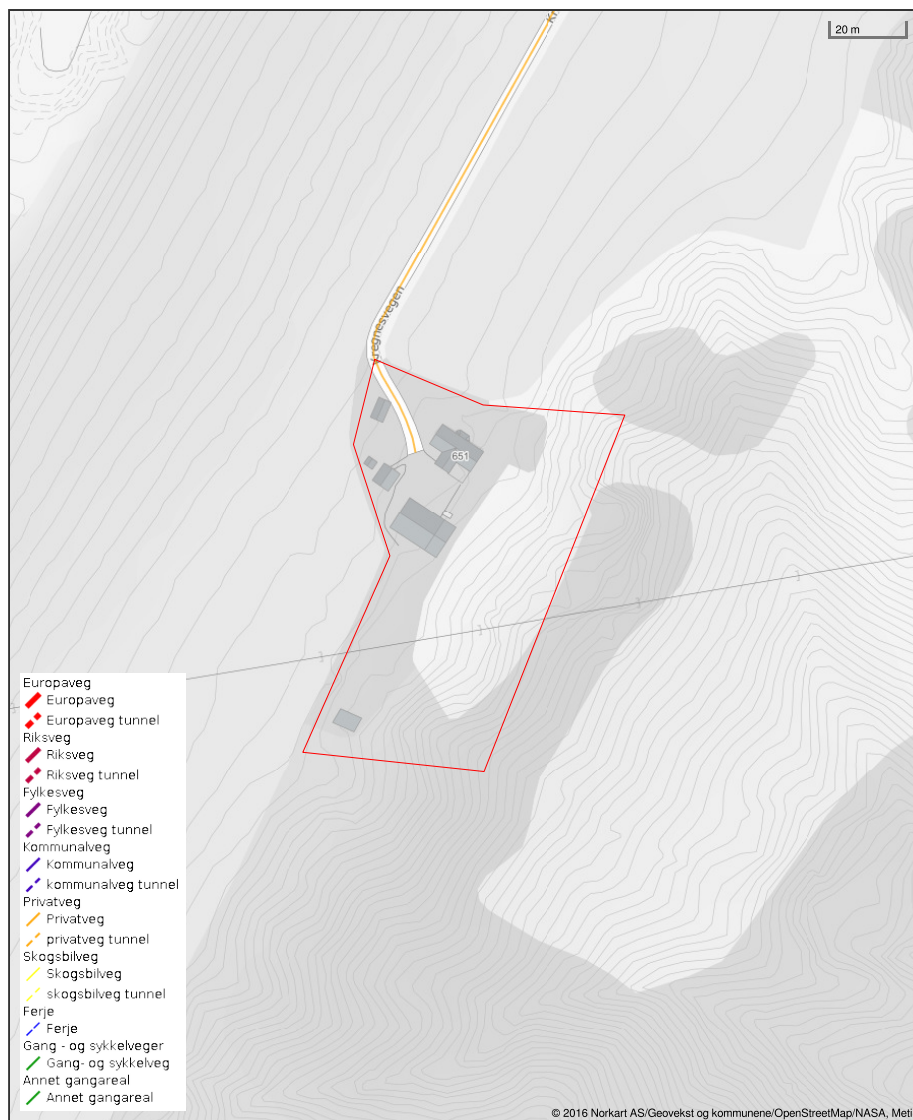








Vegstatuskart for eiendom 5028 - 42/2//



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



Eiendomskart for eiendom 5028 - 42/2//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 282,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7014900,33	Øst	562114,55	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7014893,04	562104,05	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,19	
2	7014922,4	562093,73	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,12	
3	7014945,1	562098,84	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,27	
4	7014943,43	562103,1	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,58	
5	7014933,67	562128,03	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,77	
6	7014931,58	562165,63	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,66	
7	7014836,1	562129,94	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	101,93	
8	7014840,42	562081,65	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,48	



Arealforvaltning
Saksbehandler: Ingebjørg Stavheim
Tlf.: 72858163

Vår dato: 05.04.2011
Vår referanse: 10/4203-5
Deres dato: Deres referanse:
Arkivkode: GBB 42/1

Åsmund Aune
Gammelløkken/ Hollum
7224 MELHUS

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver

Åsmund Aune
Gammelløkken/ Hollum
7224 MELHUS

Ansvarlig søker

Eiendom/byggested

Gnr./bnr.: 42/2

Deres søknad mottatt 14.07.2010

Arbeidets art

Byggets art

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Gammelløkken

42/2

14.07.2010

Tilbygg bolig og nybygg leskur

Enebolig

Bygningsmyndigheten

06.09.2010

Utv.saksnr.: 10/178

Deres saksbehandler er

Ingebjørg Stavheim

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Merknader:

-

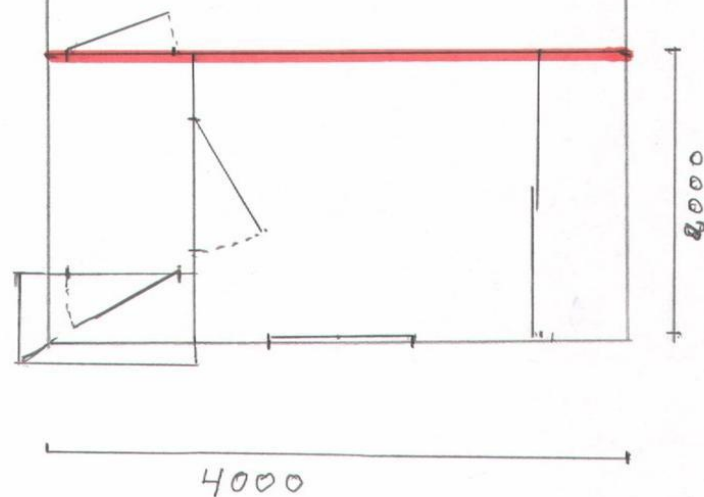
Med hilsen

Hubertina Doeven
Fagleder

Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

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

EKSISTERENDE HUS



PLANTEGN 1:50

TILBYGG 8 m²

- omkleddingsrom
- Garderobe
- Inngang

FASADE FRA VEST



FASADE FRA N.V 1:50

TAK + VERANDA + tlg

EKSISTERENDE BYGG

TILBYGG
2500

1850

2100

200

2700

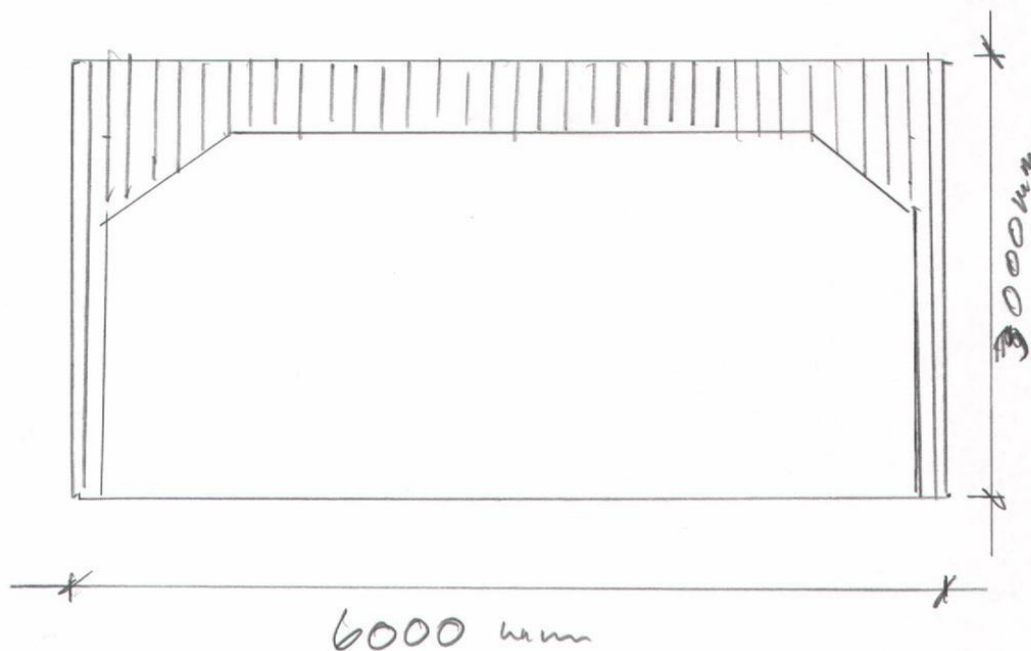
6850

 **MELHUS**
Kommune
Arealforvaltning

DS 178/10

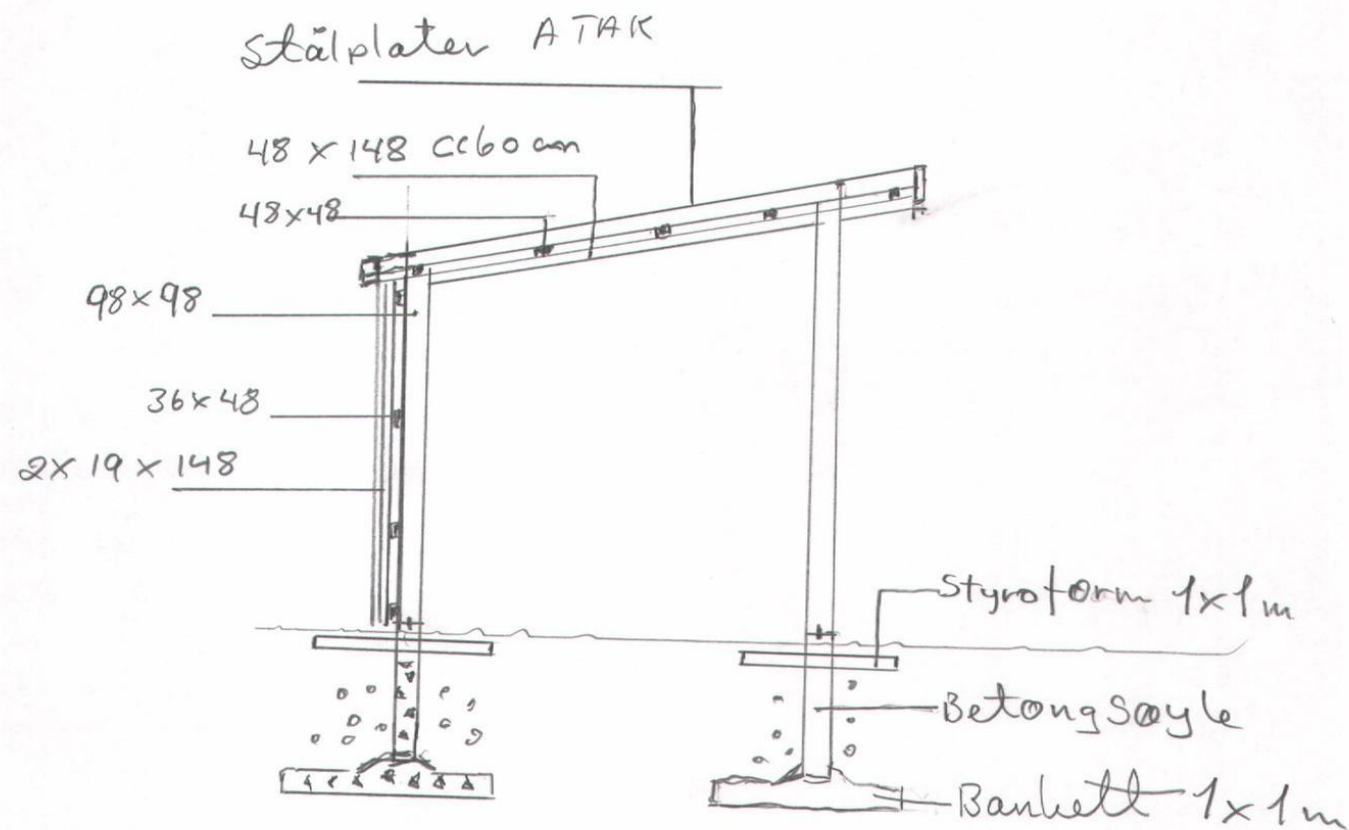
LESKEER for Hester

Fasade mot sør-øst.

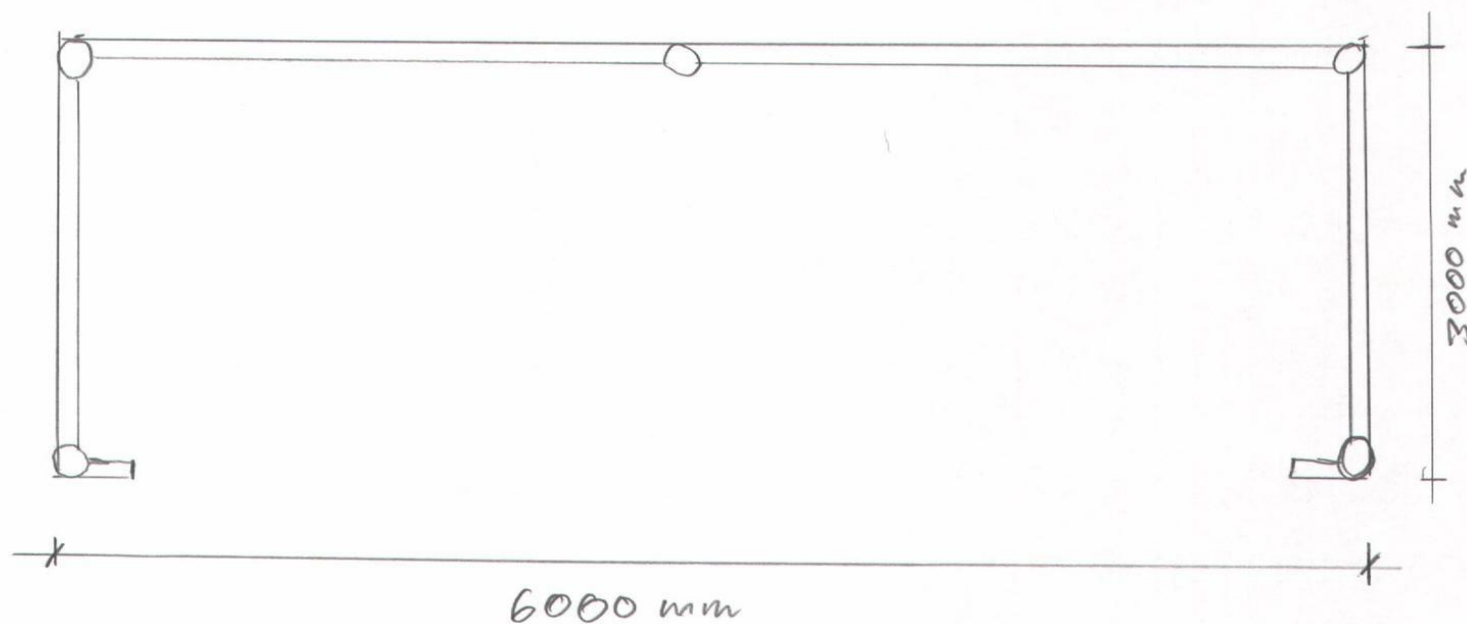


Lesker.
Snitt my/matrialliste.

Fasade sett fra S. Øst.



Grunnriiss/plan over keshver



MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
DS 178/10

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN
Adressen

Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Melhus

Meglerforetak: Kim Roger Laugsand

Saksbehandler: 952 34 892

Telefon / Mobil: krl@hem.no

E-post:

3-24-0217

Oppdragsnummer:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr. _____
Egenkapital: _____ Kr. _____
Totalt: _____ Kr. _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 biopreiser/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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

Har du spørsmål om denne boligen?



AVDELINGSLEDER / EIENDOMSMEGLER

Kim Roger Laugsand

952 34 892

krl@hem.no

Det lille ekstra  Alltid

hem.no