

PROAKTIV

Enebolig med utleie i sokkel

Fredelig område med nydelig
utsikt og gode solforhold

TIL SALGS
Kontaktperson
PROAKTIV

DARRES VEG 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MELHUS / VARMBO

Enebolig med med utleie i et familievennlig nabolag. Gode solforhold og fantastisk utsikt. Nært skoler og barnehager.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Darres veg 10, 7224 MELHUS

Gnr./Bnr.: Gnr. 10, bnr. 80, i Melhus kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 161.240,-

Totalpris: 5.851.240,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 7/5

BRA: 192 m²

BRA-i: 173 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen gårdsplass.

Tomt: 745 m²

Energimerke: Energiklasse: undefined.

Kommunale avgifter: 34.050,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
24	26	38	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon
75	126		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekomende og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnæs

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultat. Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Jonas Toftemo**



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 905 02 004

E-post: jt@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Heimdal

Telefon:

Trondheim Syd Eiendom AS

Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2004 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materialet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

Velkommen til Darres veg 10, en romslig enebolig med utleie beliggende i et attraktivt område på Melhus. Eiendommen ligger i nærheten av skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på familievennlige omgivelser med turmuligheter og en rolig atmosfære.

Hoveddelen er innredet med blant annet entré, stue, kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, badstue og boder. Solrik veranda og nydelig utsikt utover mot Melhus sentrum og Vassfjellet.

Eiendommen har fra 2018 vært gjenstand for flere store oppgraderinger slik som blant annet nye vinduer (nesten hele boligen), nytt lekkert baderom, pent kjøkken med medfølgende hvitevarer og innredning av sokkeletasje.

Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinker mennesker med det beste materialet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



MELHUS / VARMBO

Kommune: Melhus / **Område:** Melhus / Varmbo

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Melhus kommune, med kort avstand til flere fasiliteter. Gimse skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger kun 1 km unna, og Gimse ungdomsskole er 1,2 km fra eiendommen. Melhus videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 1,4 km. I nærområdet er det flere turstier, langs åker, i skog og langs Gaula.

Nærmeste daglivarehandel er Rema 1000 Gaula, som ligger ca 1km unna. Eiendommen ligger sentralt til i Melhus sentrum med gangavstand til Melhus sentrum. I sentrum finner du blant annet Melhustorget kjøpesenter. Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, Apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Gimse skole Linje 82, 340, 504, 505, 5004	17 min 🚶 1.5 km
🚗	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	21 min 🚶 1.8 km
🚗	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 🚶 23.1 km
✈️	Trondheim Værnes	44 min 🚶

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Gaula PostNord	14 min 🚶 1.2 km
	Coop Extra Melhus	20 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒	Melhus Kjøpesenter	21 min 🚶
🏪	Vitusapotek Melhustorget	21 min 🚶

SPORT

⚽	Gruva kunstgressbane Ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Gimse skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶 1.1 km
🏊	GymPlus Melhus	21 min 🚶
🏊	3T-Melhus	22 min 🚶

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bank, treningssenter, bibliotek og kino.

Melhus har et godt tilbud for den som er glad i idrett, natur og friluftsliv. Melhus et perfekt sted å bosette seg. Kommunen har et bredt utvalg av aktiviteter i form av idrettslag, motorferdsel, idrett- og svømmehaller, aktivitetspark.

I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Øyberget, Vassfjellet og Vassfjellhytta er gode turmål. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi langs Gaula og videre bortover mot Loddgaarden (Folk-i-form-løypa). I motsatt retning langs Drammensvegen/strandvegen finner man Varmbo vel stien. Mulighetene er mange i Melhus.

Idrettslagene tilrettelegger for mange aktiviteter for store og små, som både er sosialt og bidrar til aktivitet i hverdagen. Melhus IL som største idrettslag i Melhus tilbyr bl.a. fotball, allidrett, basket, håndball, innebandy, orientering, ski, styrkeløft, svømming og volleyball. På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet skisenter. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i kommunen. I tillegg til at det flere steder i Melhus blir preparert skøytebaner på frivillig basis. Det finner man bl.a. på Varmbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Hølonde utebane.

I sentrum har man bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på 35-45 minutter. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Melhus skysstasjon er også stoppested for regiontog.

BOLIGMASSE



82% enebolig
5% rekkehus
12% annet



Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger. Darres veg 10 ligger i et etablert boligfelt vest for Melhus sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets

Boligen sogner til Gimse skoler. (Barneskole og ungdomsskole).

Offentlig Kommunikasjon

Fra Melhus sentrum har man tilgang på kollektivtransport.

SKOLER

Gimse skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	15 min 1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 1.4 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 8.2 km

BARNEHAGER

Gimsøya barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Elvebakken Montessoribarnehage (0-5 ...) 48 barn	14 min 1.3 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.6 km



DITT NYE HJEM

Velkommen til Darres veg 10 - en innholdsrik enebolig med utleie i et godt etablert og familievennlig område like vest for Melhus sentrum.



DARRES VEG 10

Tomten rundt boligen er opparbeidet med praktisk gruslagt innkjørsel. Praktisk lagringsplass i utvendig bod.



GODT ETABLERT NABOLAG

Eiendommen ligger i et rolig
boligområde med nærhet til
skoler og idrettsanlegg.



VARMBO

Fra området er det enkel tilgang til turstier og naturskjønne omgivelser.



UTSIKT

Boligen er omkranset av åpent landskap med flotte utsiktsforhold.





TIL SALGS
Jorunn Kollmann
☎ 90 50 20 04
PROAKTIV

VELKOMMEN TIL DARRES VEG 10

Vi starter utendørs

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

745 m² Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i støpt betong.

Den utvendige fuktsikringen består trolig kun av slemming/gudron fra byggeår, og det er ikke etablert plast eller kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn. Det er registrert terrengfall inn mot grunnmuren ved garasjen.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Deler av kledningen er fra byggeåret, og det er registrert stedvis slitt kledning og sprekker. Det er også observert stedvis manglende eller begrenset lufting bak kledningen.

Taket har en saltaksform og er konstruert som et kaldtloft. Taktekingen består av profilerte metallplater. Takhatten bærer preg av alder med stedvis korrosjon og malingsavflass, og det er noe slitasje på nedre rekke av takplater. Lufting av kloakk er avsluttet på loftet, hvor det er observert misfarget undertak. Luftespalter mot raft er stedvis begrenset.

Takrenner og nedløp er av metall og plast, og ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekingen rundt 2016.

Etasjeskillet er et trebjelkelag. Det er registrert skjevheter i gulvet.

Boligen har en kombinasjon av vinduer med kobla glass, 2-lags og 3-lags isolerglass. Terrassedørene har 2-lags isolerglass, mens innerdører og ytterdør er av tre. Det er registrert slitt pakning på et kjellervindu.

Det er etablert en terrasse som går fra inngangspartiet og rundt boligen, med utgang fra stuen. I tillegg er det en platting ved inngangen til sokkeletasjen og en veranda med utgang fra stuen. Ved innkjørselen er det en støttemur i treverk som har skjevheter og et skadet terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

- Rom under terreng
Avvik: TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og indikasjoner på fuktgjennomgang i gulv/nedre del av yttervegger mot terreng.

- Vinduer og dører
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på eldre vinduer og slitte pakninger på et nyere kjellervindu.

- Yttervegger

Avvik: TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning og stedvis slitte kledningsbord.

- Takkonstruksjon og loft
Avvik: TG-2 er satt pga. lokalt misfarging i undertak og stedvis begrenset lufting mot raft.

- Takteking
Avvik: TG-2 er satt pga. alder og slitasje på takhatt.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

- Ildsted/Skorstein
Avvik: TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen.

- Kjøkken: Sokkel - Avtrekk
Avvik: TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

- Toalettrom
Avvik: TG-2 er satt pga. naturlig ventilering, manglende tilluft iht standardens krav til ventilering av toalettrom og manglende drengåpning fra innebygd sistene til toalettet.

- Avløpsrør
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende lufting av kloakk over tak og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.

- Vannledninger
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring ved åpen rørfordeling og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.

- Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.

- Våtrom: Bad sokkel - Overflater
Avvik: TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og registrerte forhold.

- Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk
Avvik: TG-2 er satt pga. stedvise glipper i skjøter til baderomsplater.

- Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende drengåpning fra innebygd sistene til toalettet.

- Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende tilluft/ luftespalte ved dør.

- Våtrom: Vaskerom - Overflater
Avvik: TG-2 er satt pga. stedvis noe svellinger/malingsavflass i bunn av enkelte panelplater på vegg.

- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

- Badstue
Avvik: TG-2 er satt pga. fuktskadet trepanel i område under blandedbatteri.

- Støttemur/ avgrensning i tre
Avvik: TG-2 er satt pga. skjevheter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunnmur og fundament
Avvik: TGiU er satt pga. begrenset kontroll.

- Varmesentral
Avvik: Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmpumpene annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Firmanavn: Vinnervold, Rørpartner 1, Bergsmyr, Rørpartner 1, 2020. Beskrivelse: El, vvs Membran og flis arbeid av faglært murer, vennetjeneste. Vaskerom, gulvbelegg VVS, el.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2018, 2026.
Beskrivelse: Satt inn vindu, ved hjelp av faglært snekker. Malt fasade i 2018 og delvis 2026.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Firmanavn: Vinnervoll AS, Elektrospurt AS, Aktivgrup, 2018. Beskrivelse: Nytt el anlegg, har fått tatt en EL kontroll av Vinnervoll april 2026, rettet opp i noen feil. Skal være ok nå.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
Firmanavn: Rørpartner 1 AS, 2018. Beskrivelse: Nytt vvs anlegg rør i rør.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. Firmanavn: Ufaglært, 2022
Beskrivelse: Innredet sokkel og for utleie i egen bolig.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Sokkel:

BRA-e: Gang/ trapp, gang, badstu, wc, bad, 2 soverom og stue/ kjøkken og bod.

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 19 kvm: Entré/ gang, 3 soverom, trapp, bad og vaskerom og stue/ kjøkken.

TBA 70 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 173 kvm

BRA-e: 19 kvm

Total BRA: 192 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 91 kvm

Hovedbygg

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk.

Kjøkken sokkel:

Kjøkkenet er utstyrt med omluftsvifte med kullfilter.

Bad 1. etasje:

Badet er utstyrt med servant i servantskap, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk som er styrt av fuktføler.

Bad sokkel:

Badet er utstyrt med dusjdør, servant i servantskap og veggmontert toalett. Det er glipper i skjøtene til baderomsplatene. Den innebygde sisternen har ikke drengåpning for synliggjøring av lekkasje. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vaskerommet er utstyrt med servant i servantskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon og plastsluk.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2018 er plassert på toalettrom.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn og to luft-til-luft varmepumper, én i 1. etasje og én i sokkeletasjen. Varmekabler er ikke nevnt i dokumentet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at



opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Det er etter befaringdagen etablert oppkant med belegg ved dør, dokumentert med bilder på e-post.

• Videre opplyses det at utvendige fasader ble overflatebehandlet i 2018 og noe i 2026.

2025:

• Selger opplyser at det ble etablert en gjenbrukt varmepumpe fra ukjent årstall, i 2025.

• Videre opplyses det at service ble utført på begge varmepumper i 2025.

• det ble etablert el-billader montert i 2025.

2022:

• Selger opplyser at kjelleren ble innredet i perioden 2020 - 2022.

• Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2018 og benkeplate med oppvaskkum ble skiftet i 2022 ifbm. endring/flytting av kjøkkenet.

• Selger opplyser at gjenbrukt innredning fra ukjent årstall ble montert i 2022.

• Selger opplyser at alt av avløpsrør innvendig i boligen, foruten tilkoblingspunkt i sokkel, ble skiftet i perioden 2018 - 2022.

• Selger opplyser at alt av vannledninger innvendig i boligen, foruten tilkoblingspunkt i sokkel, ble skiftet i perioden 2018 - 2022.

• Selger opplyser at det aller meste av innvendige installasjoner ble skiftet i 2018 - 2022

• Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2022.

• Selger opplyser at rommet ble etablert i 2020 og det ble i 2022 etablert flis på eksisterende gulvbelegg.

2021:

• Selger opplyser at varmepumpe i 1. etg ble skiftet i 2021.

• Selger opplyser at terrasser ble oppgradert i 2020/2021.

2020:

• Selger opplyser at toalettrom ble etablert i 2020.

• Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2019/2020.

• Selger opplyser at vaskerommet ble oppgradert i 2020.

2019:

• Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2018/2019.

2018:

• Selger opplyser at mesteparten av vinduer og dører ble skiftet i 2018, foruten enkelte innerdører og vinduer med kobla glass i sokkeletasje og utvendig bod.



• Selger opplyser at det ble foretatt punktvis utskiftninger av panelbord ifbm. utskifting av vinduer i 2018.

2016:

- Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet ifbm. oppgradering av taktekingen i ca. 2016, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.
- Selger opplyser at taktekingen ble oppgradert i ca. 2016, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.



VELKOMMEN INN

Flislagt gulv gir et slitesterkt og praktisk underlag i entréen. Praktisk vaskerom med toalett rett til venstre i gangen.



VASKEROM

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og toalettdusj fra Grohe.



LEKKERT BAD

Badet ble oppgradert i 2019/2020 og har flislagte overflater med mekanisk avtrekk for ventilasjon. Lekre fargevalg. Toalettdusj fra kvalitetsleverandøren Grohe



HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoveorm med plass til dobbeltseng, nattbord og medfølgende skyvedørsgarderobe. Utgang til herlig luftebalkong.



SOVEROM

Hoveddelen har totalt 4 soverom, hvorav tre befinner seg i første etasje, mens det fjerde er etablert i sokkel.



KJØKKEN

Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass og har gode arbeidssoner.



KJØKKEN

Pen og komplett kjøkken med profilerte fronter. Hvitevarer medfølger handelen. Solid og slitesterk benkeplate av stein. Ekstra kjøkkenarmatur fra Grohe blue (boblevann)





SPISEPLASSEN

Spiseplassen har sin naturlige plassering i overgangen mellom kjøkken og stue.



OPPVARMING

Boligen oppvarmes av både vedovn og varmepumpe.



JEVNLIG OPPGRADERT

Vinduer i stort sett hele boligen er byttet, med unntak av noen kjellervinduer. Det er lagt inn fiber i boligen.



SAMLINGSPLASS

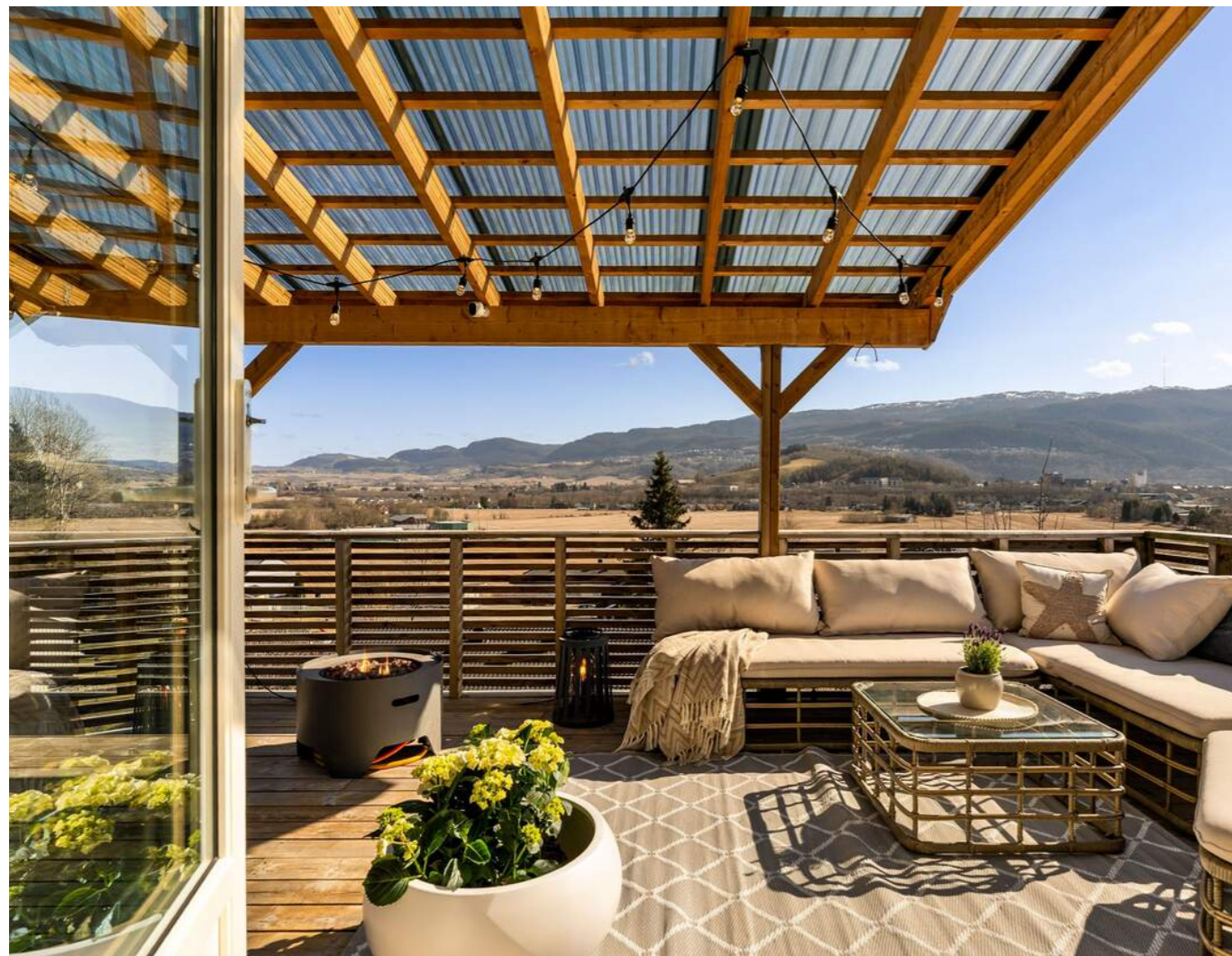
Kombinasjonen av stue og kjøkken gir et sosialt samlingspunkt.





NYT GODVÆRSDAGENE

Utgang til terrasse fra stuen gir mulighet for å nyte uteområdet. Terrassen er designet med solide materialer og gir mulighet for avslapning og grilling. Vidstrakt utsikt utover Melhus og Gauldalen. Vassfjellet vises i bakkant.



SOKKELETASJEN

I trapperommet i sokkeletasjen har man praktisk areal hvor ungdommen kan trekke seg tilbake fra de voksne. Prosjektor og lerret gir kinofølelsen hjemme i egen bolig.



DET FJERDE SOVEROMMET

Det fjerde soverommet befinner seg i sokkeletasjen. Romslig med god plass for seng, skrivepult og garderobeløsning.





BADSTUE

Badstue med panel på vegger og flislagt gulv gir et godt oppvarmet rom for avslapping. Din egen velværeavdeling.

TEKNISK ROM I SOKKEL

INNGANG I SOKKEL

Uteområde for utleiedelen i sokkeletasjen.



UTLEIEDEL

Åpen stue- og kjøkkenløsning i utleiedel. Sokkeletasjen har nylig blitt bruksendret og godkjent. Rommet får naturlig dagslys via tre kjellervindu og stort vindu i bakkant av sofaen.



BAD I UTLEIEDELEN



SOVEROM I UTLEIEDELEN



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

751.706,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.006.822,- for 2024

Kommunale avgifter

34.050,- for 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Renovasjon faktureres av egen leverandør (Remidt).

Vann og avløp i Melhus består av faste abonnementsgebyrer, målt forbruk vann og avløp og leie av vannmåler. Dette faktureres a-konto.

Eiendomsskatt

2.697,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det er en velforening med frivillig medlemsskap i området. Årskontingent kr. 250,

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.06.1971.

Det foreligger godkjent bruksendring av sokkeletasjen. Det er av selger sendt inn søknad om ferdigattest for dette tiltaket. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5028/10/80:

21.04.2026 - Dokumentnr: 436397 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Trondheim Syd Eiendom AS

Org.nr: 989 716 816

Elektronisk innsendt

13.10.2006 - Dokumentnr: 5273 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5028 Gnr:10 Bnr:1

13.10.2006 - Dokumentnr: 5273 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1653 Gnr:10 Bnr:1 Fnr:31

01.01.2018 - Dokumentnr: 204016 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1653 Gnr:10 Bnr:80

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.2014. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 6. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

142 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

161 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 851 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Frank Ove Malin

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf - inkludert dronefoto kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 858,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 17 805,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Tilstandsrapport kr 19 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 50 588.

Totale kostnader kr. 122 028.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

Kjerneinformasjon

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Darres veg 10, 7224 MELHUS

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Darres veg 10	Darres veg 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2018

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Snart 8 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, Avtalenummer: 1178000

Informasjon om selger

Selger

Malin, Frank Ove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El, vvs Membran og flis arbeid av faglært murer, vennetjeneste.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vinnervold, Rørpartner 1

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom, gulvbelegg VVS, el

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergsmyr, Rørpartner 1

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt inn vindu, ved hjelp av faglært snekker.

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malt fasade i 2018 og delvis 2026

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2018

Side 3



- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt el anlegg, har fått tatt en EL kontroll av Vinnervoll april 2026, rettet opp i noen feil. Skal være ok nå.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vinnervoll AS, Elektroport AS, Aktivgrup
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2018
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt vvs anlegg rør i rør
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørpartner 1 AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2022

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredet sokkel og for utleie i egen bolig.

Side 5



24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47583906

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **Frank Ove Malin** Date: **2026-05-05**

Identification
 Frank Ove Malin

Egenerklæringskjema

Signed by:
Frank Ove Malin 05/05-2026 11:09:34 BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Darres veg 10 7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1970
BRA: 192 m²
BRA-i: 173 m²
Rapportdato: 6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 10 BNR: 80

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Darres veg 10
7224 Melhus

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 funksjonssvikt 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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.

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/41667>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.
Rom under terreng	TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og indikasjoner på fuktgjennomgang i gulv/ nedre del av yttervegger mot terreng.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder på eldre vinduer og slitte pakninger på et nyere kjøllervindu.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning og stedvis slitte kledningsbord.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt pga. lokalt misfarging i undertak og stedvis begrenset lufting mot raft.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder og slitasje på takhatt.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjelheter iht. standardens krav til måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen.
Kjøkken: Sokkel - Avtrekk	TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.
Toalettrom	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering, manglende tilluft iht standardens krav til ventilering av toalettrom og manglende drengåpning fra innebygd sisterner til toalettet.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. manglende lufting av kloakk over tak og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring ved åpen rørfordeling og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.
Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og registrerte forhold.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. stedvise glipper i skjøter til baderomsplater.
Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. manglende drengåpning fra innebygd sisterner til toalettet.
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. manglende tilluft/ luftespalte ved dør.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 er satt pga. stedvis noe svellinger/ malingsavflass i bunn av enkelte panelplater på vegg.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Badstue	TG-2 er satt pga. fuktskadet trepanel i område under blandedbatterier.
Støttemur/ avgrensning i tre	TG-2 er satt pga. skjevheter.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGiU er satt pga. begrenset kontroll.
Varmesentral	Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpene annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig m/ garasje datert 08.06.1971. Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av flere rom i kjeller. Søknad om ferdigattest på siste godkjente tegninger/ planløsning i kjeller er innsendt, men ikke ferdig saksbehandlet pr. dd.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Rom benevnt som stue/ kjøkken og soverom i sokkeletasje har mindre glassareal enn kravet til dagslys for rom til varig opphold. Kravet er generelt 10% vindusglass av gulvflate. Dette kan avvikes etter lemping av krav, men må likevel saksbehandles i en søknad.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Rekkverk til innvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det mangler håndløper langs vegg iht. dagens krav.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger mellom liggende spiler er større enn 2cm, noe som medfører mulighet for klatring. Horisontal avstand til rekkverk ved trapp er større enn 5cm. Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht dagens krav. Utvendig trapp og deler av støttemur ved innkjørsel mangler rekkverk/ sikring.
Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarst, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 13.4.2026	Rapportdato 6.5.2026
----------------------------	-------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Frank Ove Malin	Tilstede ved inspeksjon: Ja
-----------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn	Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: kk@fft.no
Tittel: Takstmann/ Byggmester	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring	



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: Darres veg 10, 7224 Melhus				
Kommunen: 5028	Gårdsnr: 10	Bruksnr: 80	Festen:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1970 - Kilde: Matrikkel				
Boligtype: Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med kobla glass, 2- og 3-lags isolerglass.

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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	82	82	0	0	21
		Romfordeling: Gang/ trapp, gang, badstu, WC, bad, 2 soverom, stue/ kjøkken og bod.			
1. etasje	110	91	19	0	70
		Romfordeling: Entré/ gang, 3 soverom, trapp, bad, vaskerom og stue/ kjøkken.	Romfordeling: Bod.		
Totalt m²	192	173	19	0	91

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Med bakgrunn i alder så er utvendig fuktsikring trolig kun slemming/ gudron og det ble ikke etablert plast/ kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn på samme måte som i dag. Kontroll for verifikasjon av dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i tilgjengelig kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Ved en evt. omdrenering vil følgelig fukten reduseres, men ikke nødvendigvis opphøre. Det ble registrert terrengfall inn mot grunnmur ved garasje, med risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur ved denne delen. Optimalt bør det være terrengfall fra boligen, rundt hele boligen. TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende vurdere å etablere terrengfall fra garasjen. Jevnlign tilsyn forøvrig med tanke på bygningsdelens oppnådde alder og tegn på redusert funksjon anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollert

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig mur er utlektet/ igjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle sprekker og skader vil derfor ikke være synlig for kontroll på tildekte deler. Ingen synlige tegn til vesentlige avvik ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler. TGiU er satt pga. begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas større åpninger, evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at kjelleren ble innredet i perioden 2020 - 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktoppbygg fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige/ fritt eksponerte gulv mot grunn og nedre del av yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i treverk ved hulltaking i utlektet vegg mot terreng ble det ikke registrert fukt som tilsier svikt ved kontrollpunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skader, men for å få full visshet om tilstanden forøvrig, må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og indikasjoner på fuktgjennomgang i gulv/ nedre del av yttervegger mot terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon anbefales. Løpende vurdere ytterligere undersøkelser.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting, Annet
Det er etablert en terrasse som går fra inngangsparti og rundt boligen med utgang fra stue, platting ved inngang til sokkeletasje og veranda med utgang fra stue.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasser ble oppgradert i 2020/2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i en kombinasjon med kobla glass, 2-lags, 3-lags isolerglass. Terrassedører med 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Selger opplyser at mesteparten av vinduer og dører ble skiftet i 2018, foruten enkelte innerdører og vinduer med kobla glass i sokkeletasje og utvendig bod. Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre vinduer, noe som gir økt behov for ekstra/ hyppigere vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert slitt pakning på et kjellervindu. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på nyere vinduer/ dører. TG-2 er satt pga. alder på eldre vinduer og slitt pakninger på et nyere kjellervindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt punktvis utskiftinger av panelbord ifbm. utskifting av vinduer i 2018. Resterende kledning fra opprinnelig byggeår. Videre opplyses det at utvendige fasader ble overflatebehandlet i 2018 og noe i 2026.	
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert stedvis manglende/ begrenset lufting, noe som medfører økt risiko for sen uttørking og råteskader. Det ble registrert stedvis slitt kledning og stedvis sprekker/ soltørket kledningsbord, spesielt på værutsatte fasader og eldre kledning. TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning og stedvis slitte kledningsbord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak/ oppunder kledning der dette mangler/ er begrenset. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet ifbm. oppgradering av taktekkingen i ca. 2016, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige tegn til avvik ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon og loft



Eksempelbilde av fuktmerker i taktro.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Kontrollen ble noe begrenset grunnet stedvis lagrede gjenstander på kaldloft og loft over bod. Loft over bod ble kun besiktiget fra området ved åpning. Det ble registrert at tiltenkt luftespalter mot raft er stedvis begrenset på kaldloft over boligen. Lufting av kloakk er avsluttet på loft og det bemerkes misfarget undertak (svertesopp) i dette området. TG-2 er satt pga. lokalt misfarging i undertak og stedvis begrenset lufting mot raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se pkt. Avløp for videre omtale vedr. lufting av kloakk. Ytterligere undersøkelser i området med registrerte misfarginger i undertak anbefales, for å kartlegge om det er nødvendig med utskiftinger av skadet treverk. Utbedring av begrenset luftespalter anbefales. For å kartlegge faktisk tilstand på hele loftet og loft over bod, må det foretas ytterligere undersøkelser etter fjerning av lagrede gjenstander. Evt. tiltak vurderes deretter.	

6.9 Taktekking



Eksempelbilde av slitasjegrad til takhatt.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekkning TG-2	
Selger opplyser at taktekkingen ble oppgradert i ca. 2016, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Ukjent årstall på takhatt, men bærer preg av alder og har stedvis korrosjon/ rust og malingsavflass. Det ble registrert noe slitasje/ rust på nedre rekke av takplater. TG-2 er satt pga. alder og slitasje på takhatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling av deler med rust anbefales, løpende vurdere utskifting av eldre takhatt anbefales.	

6:10 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 foretatt stikkprøvekontroll av minst to tilfældige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 15mm i sokkel. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert i 1. etg. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6:11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2018/2019. Teglstepspipe fra opprinnelig byggeår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er etablert beslag på skorstein over tak og denne delen var derfor ikke synlig/ tilgjengelig for kontroll. TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende vurdere rehabilitering med nytt røykrør i skorsteinen anbefales.	

6:12 Kjøkken: 1. etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2018 og benkeplate med oppvaskkum ble skiftet i 2022 ifbm. endring/ flytting av kjøkkenet. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-1	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6:13 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
----------------------------------------------------------------	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
-------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Selger opplyser at gjenbrukt innredning fra ukjent årstall ble montert i 2022. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

For å lukke avviket må det etableres mekanisk/ forsert avtrekk.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ja
--------------------------------------------------------------	----

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig m/ garasje datert 08.06.1971. Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av flere rom i kjeller. Søknad om ferdigattest på siste godkjente tegninger/ planløsning i kjeller er innsendt, men ikke ferdig saksbehandlet pr. dd.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
------------------------------------------------------------------	----

Rom benevnt som stue/ kjøkken og soverom i sokkeletasje har mindre glassareal enn kravet til dagslys for rom til varig opphold. Kravet er generelt 10% vindusglass av gulvflate. Dette kan avvikes etter lemping av krav, men må likevel saksbehandles i en søknad.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Rekkverk til innvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det mangler håndløper langs vegg iht. dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger mellom liggende spiler er større enn 2cm, noe som medfører mulighet for klatring. Horisontal avstand til rekkverk ved trapp er større enn 5cm. Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht dagens krav. Utvendig trapp og deler av støttemur ved innkjørsel mangler rekkverk/ sikring.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---------------------------------------------------------------------------------------	----

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
-----------------------------------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
------------------------------------------	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--------------------------------------------------------------------	-----

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
-----------------------------------------	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
----------------------------------------	-----

Er det innebygd sistene?	Ja
--------------------------	----

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Ja
-------------------------------------------------------------------------------	----

Oppsummering av toalettrom TG-2

Selger opplyser at toalettrom ble etablert i 2020. Rommet har flis på gulv og malt overflate på vegger. Det er etablert sluk i gulv hvor avløp fra bad er ført til sluk, åpen rørfordeling og varmtvannsbereider.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene eller fremvist dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilluft.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering, manglende tilluft iht standardens krav til ventilering av toalettrom og manglende drengåpning fra innebygd sistene til toalettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør/ flat terskel.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--------------------------------------------------------	----

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
<p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll, men fremstår eldre/ trolig fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at alt av avløpsrør innvendig i boligen, foruten tilkoblingspunkt i sokkel, ble skiftet i perioden 2018 - 2022.</p> <p>Eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt i sokkel og ut, har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Lufthing av kloakk er avsluttet på kaldloft og bør luftes over tak.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende lufthing av kloakk over tak og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kloakk bør luftes over tak iht. krav og for å unngå ytterligere fuktbelastning av takkonstruksjonen som har til nå medført misfarging. Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler av anlegget anbefales.</p>	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll, men fremstår eldre/ trolig fra opprinnelig byggeår.</p> <p>Selger opplyser at alt av vannledninger innvendig i boligen, foruten tilkoblingspunkt i sokkel, ble skiftet i perioden 2018 - 2022. Det er etablert en åpen rørfordeling på toalettrom i sokkel uten lekkasjesikring. Ved en evt. lekkasje vil dette medføre skade på tilleggende konstruksjoner</p> <p>Eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt i sokkel og ut, har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Stoppekran er plassert i sokkel og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring ved åpen rørfordeling og alder på eldre deler av anlegget/ fra tilkoblingspunkt og ut.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler av anlegget anbefales. Etablering av lekkasjesikring/ automatisk vannstoppeventil ved åpen rørfordeling anbefales.</p>	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Selger opplyser at det aller meste av innvendige installasjoner ble skiftet i 2018 - 2022 og det ble etablert el-billader montert i 2025. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger samsvarserklæring kun for el-billader. Selger har etter befaringsdagen foretatt en utvidet el-kontroll/ el-sjekk hvor det ble påvist flere avvik. Flere avvik er dokumentert rettet iht. oversendt kontroll, datert 29.04.2026. Det henvises forøvrig til denne el-kontrollen for videre informasjon, som kan fremlegges av selger.</p>	

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-1
<p>Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert eller undersøkt av undertegnede.</p>	

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
<p>Det er etablert 2 stk luft-til-luft varmepumper i hhv. 1. etg og sokkel. Selger opplyser at varmepumpe i 1. etg ble skiftet i 2021.</p> <p>Selger opplyser at det ble etablert en gjenbrukt varmepumpe fra ukjent årstall, i 2025. Videre opplyses det at service ble utført på begge varmepumper i 2025.</p> <p>Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpene annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.</p>	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Til orientering kom det krav i 2014 om at beredere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.</p> <p>Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.</p>	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.</p> <p>For videre omtale angående avtrekk på våtrom, kjøkken og toalettrom, se respektive punkter.</p>	

6.23 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2019/ 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er etter befaringsdagen foretatt lokale utbedringer av bom/ hulld i enkelte gulvflis, dokumentert med bilder på e-post. Det forutsetter at dette er utført forsiktig for å unngå skade i tettesjiktet og at god vedheft oppnås, ikke videre vurdert/ kontrollert av undertegnede.

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Det ble registrert lokalt fall ved sluk, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Det er etablert en oppkant ved dør med synlig tettesjikt, slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Fallforhold i dusjsone er stedvis noe mindre enn referansenivået.

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 rørføringer 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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-1
Det ble registrert synlig klemring og membran/ mansjett i sluk. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.		
Sanitærutstyr		
Beskrivelse		
Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører.		
Er det skader på utstyr og innredning?		Nei
Er det innebygd sistene til klosett?		Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?		Nei
Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.		
Ventilasjon		
Type ventilering		Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?		Nei
Oppsummering av ventilasjon		TG-2
Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet, det foreligger ikke opplysninger om feil på vifta. Det er manglende tilluftspalte ved dør for optimal luftutskifting. TG-2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.		
Anbefalte tiltak ventilasjon		
Det anbefales å etablere flat terskel/ tilluftspalte ved dør.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Nei
Oppsummering av fukt		TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjonen, fra gang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon		Nei

6.24 Våtrom: Bad sokkel



Eksempelbilde av glippe og skade i skjøt til baderomsplater.



Eksempelbilde av glippe i skjøt til baderomsplater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2022.

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?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Eksempelbilde av manglende fugemasse i bunnlist.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er utett i områder hvor det er glipper i skjøter, noe som gir økt risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjon og påfølgende skader i baderomsplater. TG-2 er satt pga. stedvise glipper i skjøter til baderomsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å unngå skader bør det etableres et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på gulv/ vegger, dette i påvente av en oppgradering/ utbedring av glipper i skjøter.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjdør, servant i servantskap og veggmontert toalett.	
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

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende drenering fra innebygd sistene til toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen, men det bemerkes manglende tilluft for optimal luftutskifting. TG-2 er satt pga. manglende tilluft/ luftspalte ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dør/ etablere flat terskel.

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-0
Hulltaking var ikke nødvendig da det var etablert en større åpning rundt rørforing på tilstøtende vegg til dusjsone, fra toalettrom. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill, uten å registrere symptomer på avvik ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Vaskerom



Eksempelbilde av svellinger/ malingsavfluss i bunn av panelplater.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vaskerommet ble oppgradert i 2020.	
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)?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med mindre forhøyning rundt sluk. Det er etter befaringdagen etablert oppkant med belegg ved dør, dokumentert med bilder på e-post. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt. Det ble registrert stedvis noe malingsavfluss/ svellinger i bunn av enkelte panelplater på vegger som bør males/ forsegles for å hindre videre utvikling. TG-2 er satt pga. stedvis noe svellinger/ malingsavfluss i bunn av enkelte panelplater på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatebehandling/ forsegling i bunn av panelplater anbefales for å hindre videre utvikling.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
<p>Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert tettesjikt i område ved skyllekum/ servant, som også er definert som våtsone. Vurderes ikke å være spesielt vesentlig, men kan med fordel etableres.</p> <p>Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Badet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet og manglende tilluft for optimal luftutskifting.</p> <p>TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.</p>	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Etablering av flat terskel/ tilluft ved dør anbefales.

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-0
<p>Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig da rommet ikke regelmessig utsettes for bruksvann. Det ble foretatt fuktmåling i bunn av baderomspanel uten å registrere symptomer på avvik.</p>	

Dokumentasjon

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

6.26 Badstue



Eksempelbilde av fuktskadet trepanel.

Beskrivelse
<p>Selger opplyser at rommet ble etablert i 2020 og det ble i 2022 etablert flis på eksisterende gulvbelegg.</p> <p>Badstue i sokkel med flis over gulvbelegg og panel på vegger. Rommet har plastsluk i gulv, blandebatteri og badstuovn.</p>

Oppsummering	TG-2
<p>Badstuer er konstruksjoner som utsettes for store temperaturforskjeller, og kan dermed være utsatt for kondens / fuktskader. Oppbygging og materialvalg lar seg ikke vurdere uten å foreta åpninger, og det er derfor ikke mulig å konkludere om utførelsen er i tråd med anbefalingene. Det ble registrert fuktskadet trepanel ved blandebatteri som anbefales utskiftet. Ingen synlige tegn til vesentlige avvik ble registrert på overflater forøvrig. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert symptomer på synlige overflater forøvrig.</p> <p>TG-2 er satt pga. fuktskadet trepanel i område under blandebatteri.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av skadet trepanel anbefales.

6.27 Støttemur/ avgrensning i tre



Beskrivelse
Det er etablert en støttemur i treverk ved innkjørsel.

Oppsummering	TG-2
<p>"Støttemur"/ avgrensning i tre har skjevheter og et terrassebord har sprekk/ skader.</p> <p>TG-2 er satt pga. skjevheter.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/ oppretting må påregnes/ anbefales. Utskifting av skadet terrassebord må påregnes.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme



Darres veg 10 Sokkel



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

Darres veg 10
1. Etasje



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

MELHUS KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

Jens Børdal,

7084 MELHUS

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr.2 og 3.

Etter besiktigelse foretatt den 8/6-71 gir herved midlertidig brukstillatelse av enebolig m/garasje på ~~XXXXXXXXXX~~ tomt nr. 16 i Varbo 10/1.

Merknader:

- Utvendig:** Ikke planert ferdig.
Grunnmur er ikke pussert. Takstein er ikke lagt (under arb.)
- 1. etg.:** Ventil må settes på i yttervegg på v.c. Kjellertrapp er ikke montert.
- Kjeller:** Ikke ferdig inndelt. Litt pussing gjenstår.

Forøvrig er bygget oppført i samsvar med tegningene.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1 år.

Ferdigattest etter bygningslovens § 99, nr. 1 vil bli utstedt når arbeidet er ferdig.

Melhus, den 8/6 - 1971

Harald Raim Sids

Harald Lund
Harald Lund



Frank Ove Malin
Darres veg 10

7224 MELHUS

Byggesak
Saksbehandler Frank Arne Gallavara
Telefon 46914924
Dato 05.05.2026
Sak 2026/1391
Journalpost - 3

Godkjent Søknad uten ansvarsrett - Gnr/bnr 10/80 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Darres Veg 10

Tiltakshaver	Frank Ove Malin
Søknad mottatt	17.04.2026
Søknad komplett	05.05.2026

Melding om vedtak

Søknaden din om Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje er godkjent.

Vedtaket med eventuelle vilkår, samt sakvurderingene ligger vedlagt.

Vedtaket kan påklages. Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket finner du her: <https://skjema.kf.no/FormsEngine/?wizardId=6168&externalId=5028>

Med hilsen

Frank Arne Gallavara	Ingrid Furunes
rådgiver	Avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- 1 Plantegning sokkel
- 2 Plantegning 1.et
- 3 Følgebrev

Postadresse
Melhus kommune
Postboks 55
7221 Melhus

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



Saksnummer 2026/1391-3
Side 2 av 3

Vedtaket

I henhold til Plan- og bygningsloven § 20-4, gis det tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje i enebolig på eiendommen gnr/bnr. 10/80 med adresse Darres Veg 10 som omsøkt.

Saken er behandlet som vedtaksnummer 251/26 etter delegert myndighet fra utvalg for teknikk og miljø.

Saksutredning

Tiltaket gjelder

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje i enebolig på eiendommen gnr/bnr. 10/80 med adresse Darres Veg 10.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av flere rom i underetasje:

Kjellerom til 1 soverom, med BRA 12 m² og 1 vindu med mål 110x95 cm og lysgrav. Gang/trapp areal BRA 14,5 m².

Hobbyrom til stue og kjøkken. BRA stue/kjøkken 19 m². Utgangsdør fra kjøkken/stue.

Deler av gangareal til badstue BRA 4 m².

Gangareal til soverom med BRA 9,5 m² og 1 vindu med mål 115x85 cm.

Ellers inneholder underetasje bad med BRA 5,5 m², bod med BRA 5 m² og wc med BRA 3,5 m².

Takhøyde i underetasje er oppgitt til 2,25 meter.

Hovedetasje og underetasje er forbundet med innvendig trapp. Det er en åpen løsning mellom hovedetasje og underetasje.

Plangrunnlag

Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel med bestemmelser, vedtatt i 2014.

Eiendommen har arealformål nåværende boligbebyggelse.

Nabovarsel

Nabovarsel er ikke nødvendig da det kun er innvendige arbeider.

Ansvarsretter

Tiltaket omfattes av pbl, § 20-4, tiltakshaver er selv ansvarlig for prosjektering, utførelse og at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt.

Konklusjon

Tiltaket vurderes til å være i tråd med gjeldende plan.

Det vurderes at endringer gjort i hovedetasje ikke er søknadspliktig.

Før tiltaket kan tas i bruk

Du må sende inn søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen når arbeidene er ferdig. Du kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har godkjent dette.

Saksnummer 2026/1391-3
Side 3 av 3

Bortfall av tillatelsen

Hvis arbeidene ikke har startet innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

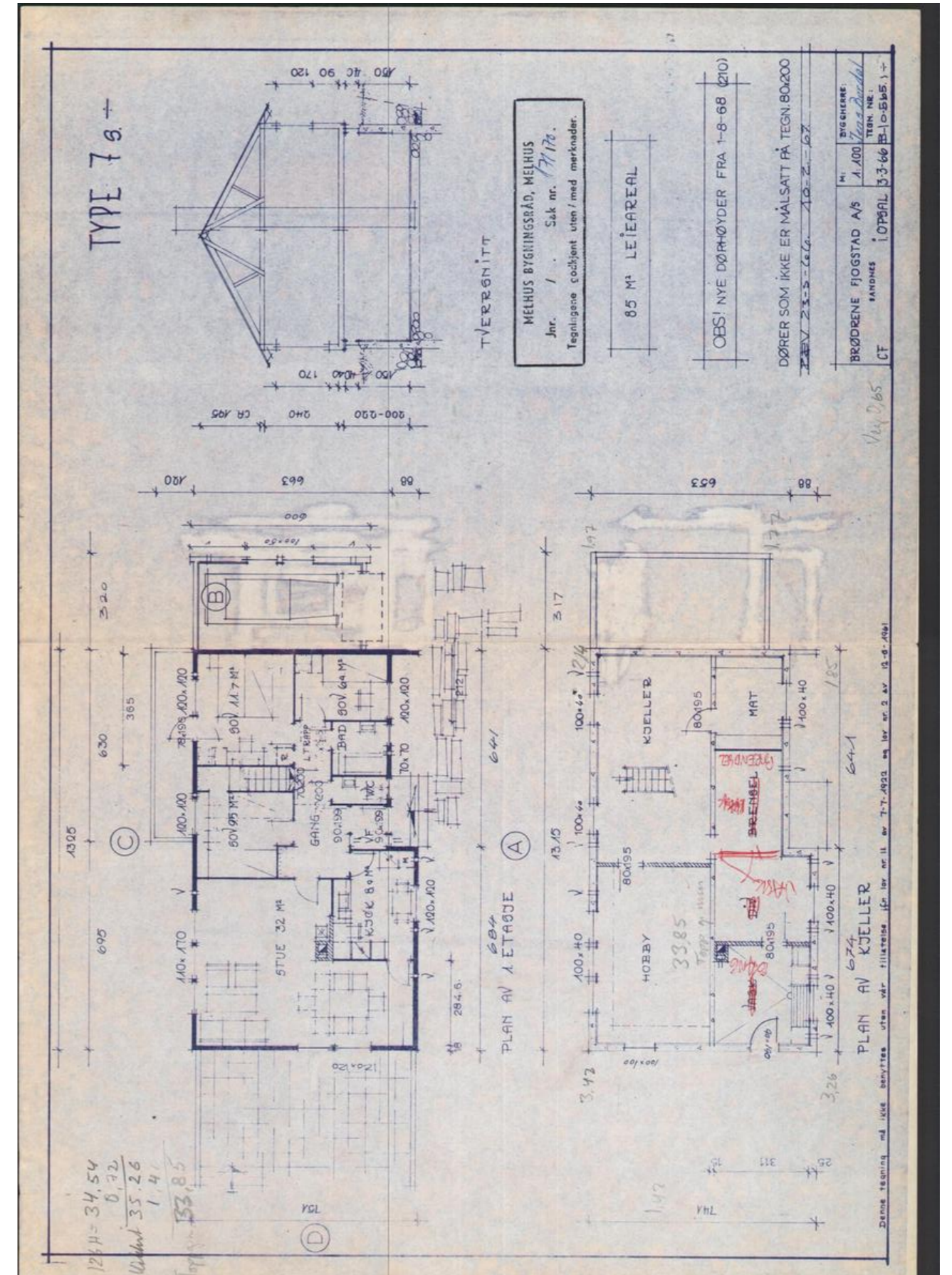
Gebyr for saksbehandling

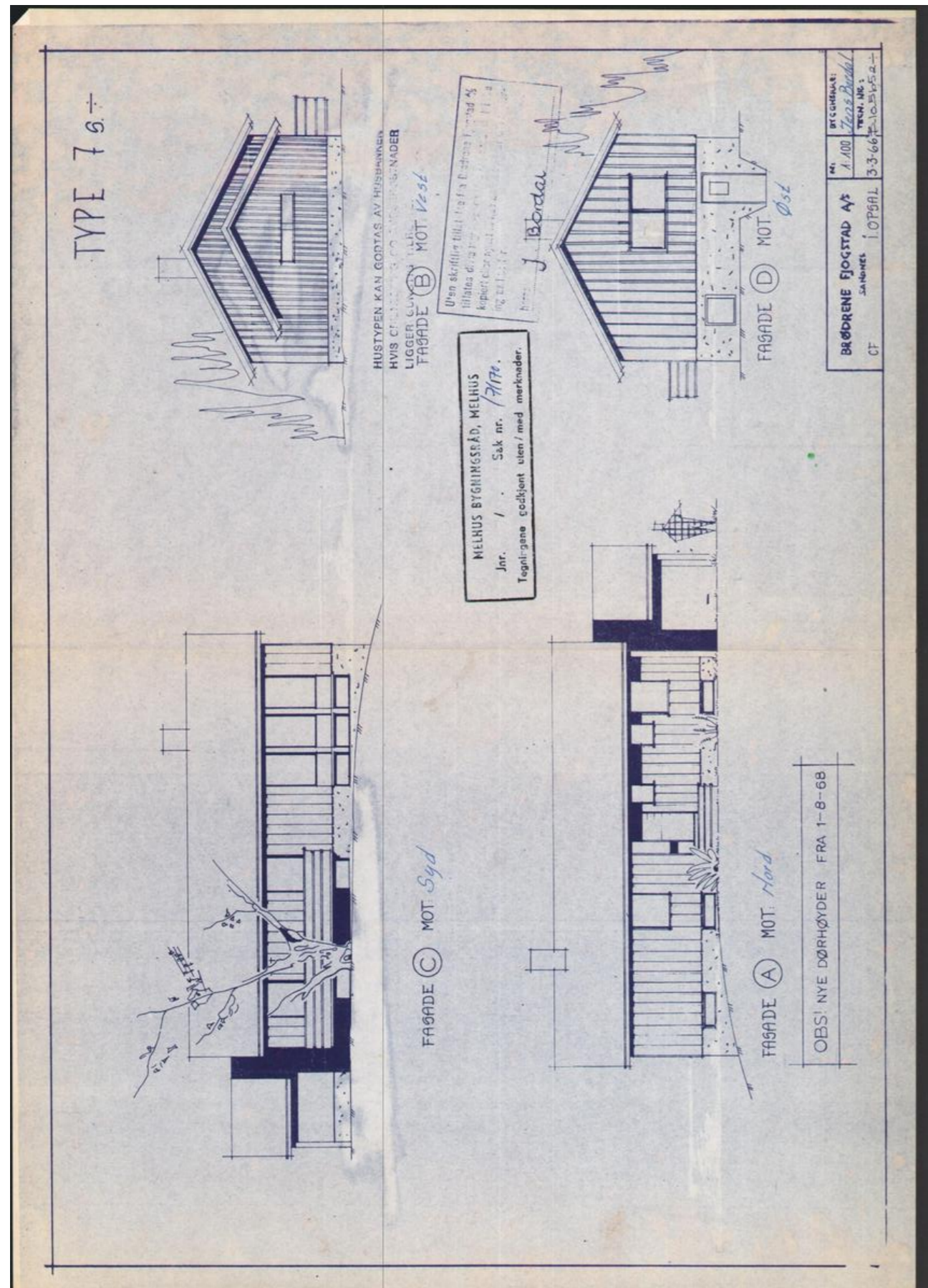
Du må betale gebyr for behandling av søknaden. Satsene finner du på kommunens hjemmeside <http://www.melhus.kommune.no/>, under priser og gebyrer.

Faktura for innbetaling av gebyr sendes til Frank Ove Malin, Darres veg 10 i eget brev.

Informasjon og veiledning

Vi ønsker lykke til med tiltaket. Trenger du flere opplysninger eller veiledning er vi tilgjengelige på servicekontoret etter avtale. Se også vår nettside <http://www.melhus.kommune.no/> for åpningstider og ytterligere informasjon.

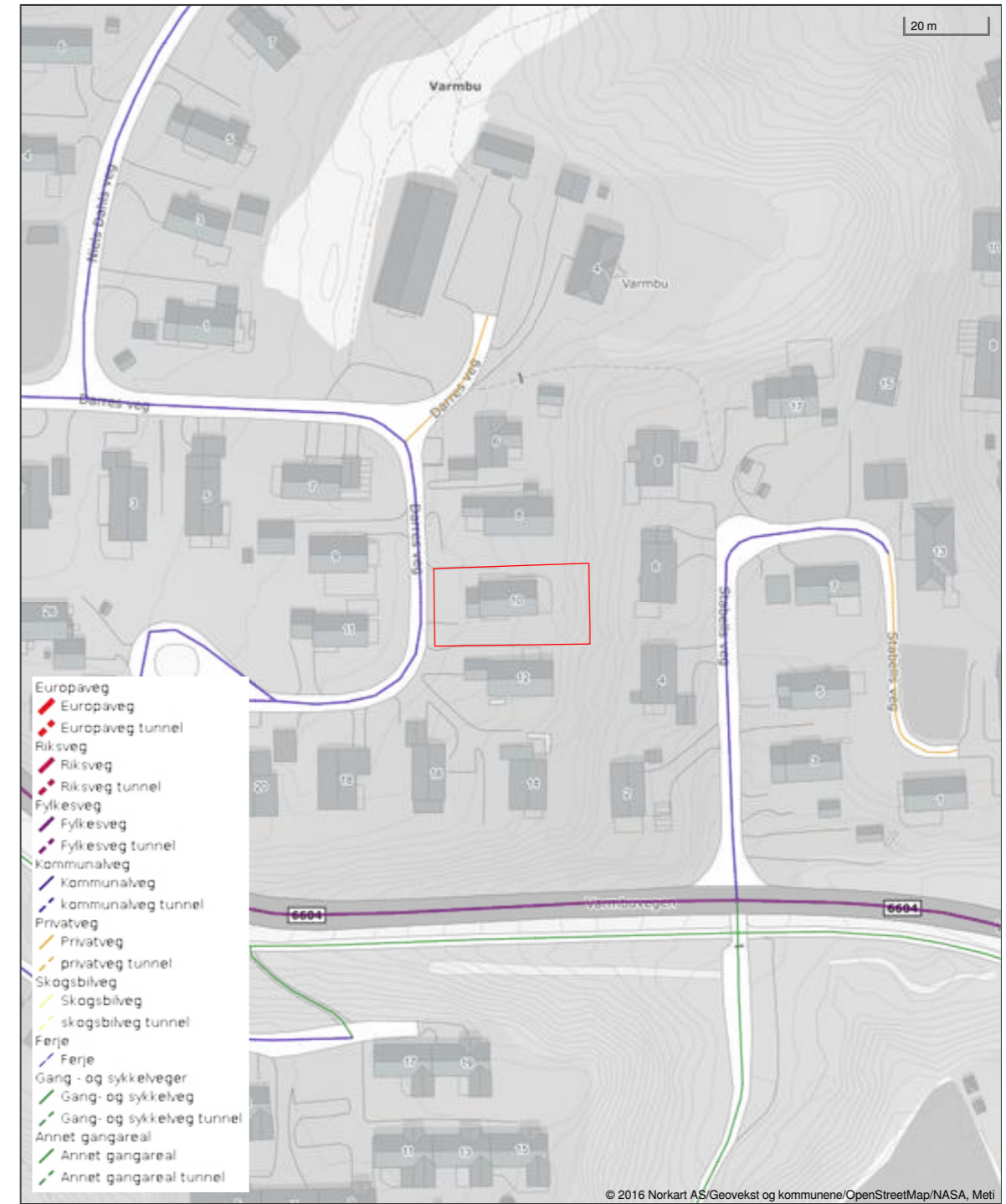


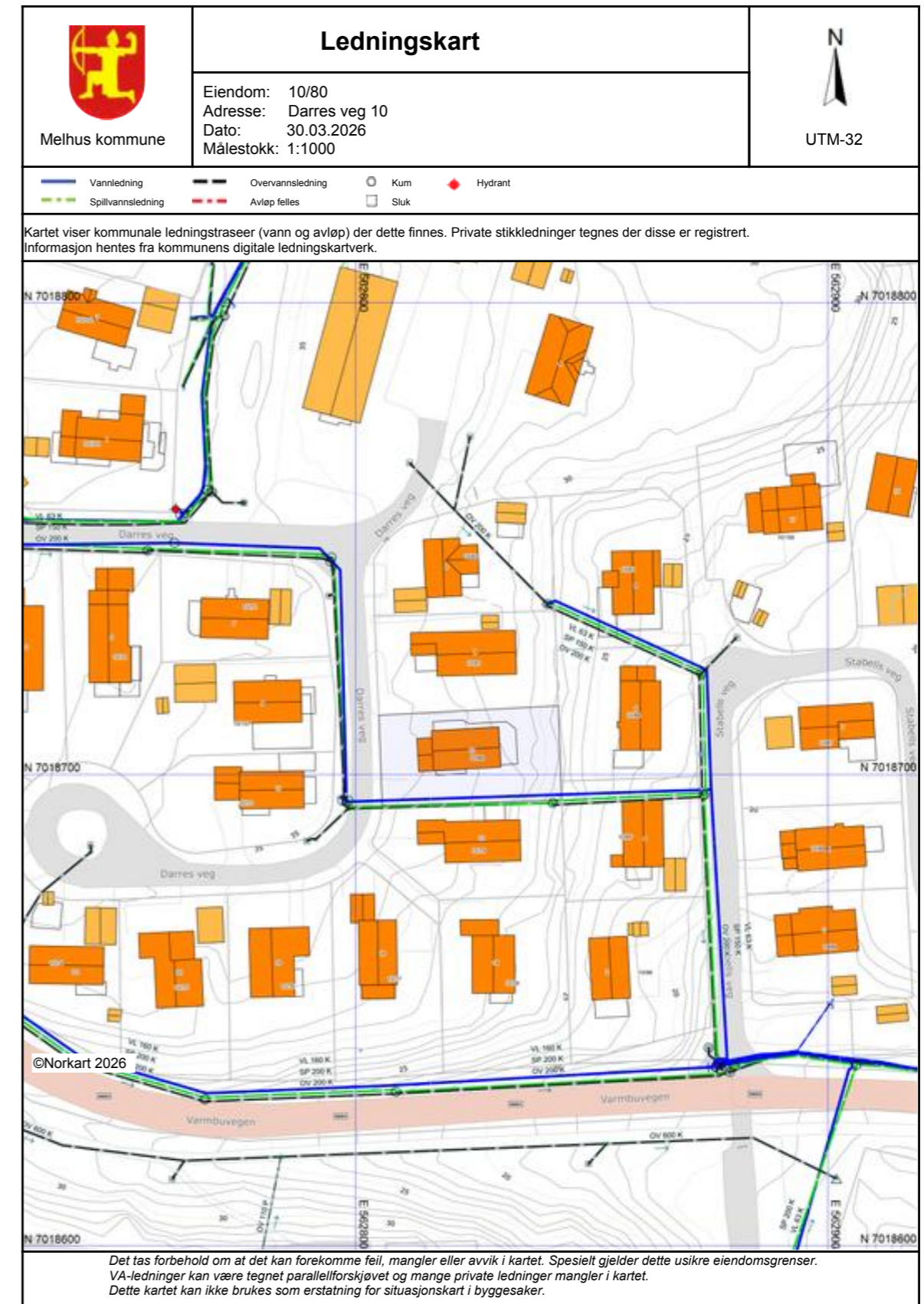


Utskriftsdato: 30.03.2026



Vegstatuskart for eiendom 5028 - 10/80//





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

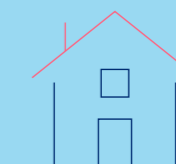
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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 er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Darres veg 10, 7224 MELHUS. Gnr. 10, bnr. 80, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260160
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

905 02 004

jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no