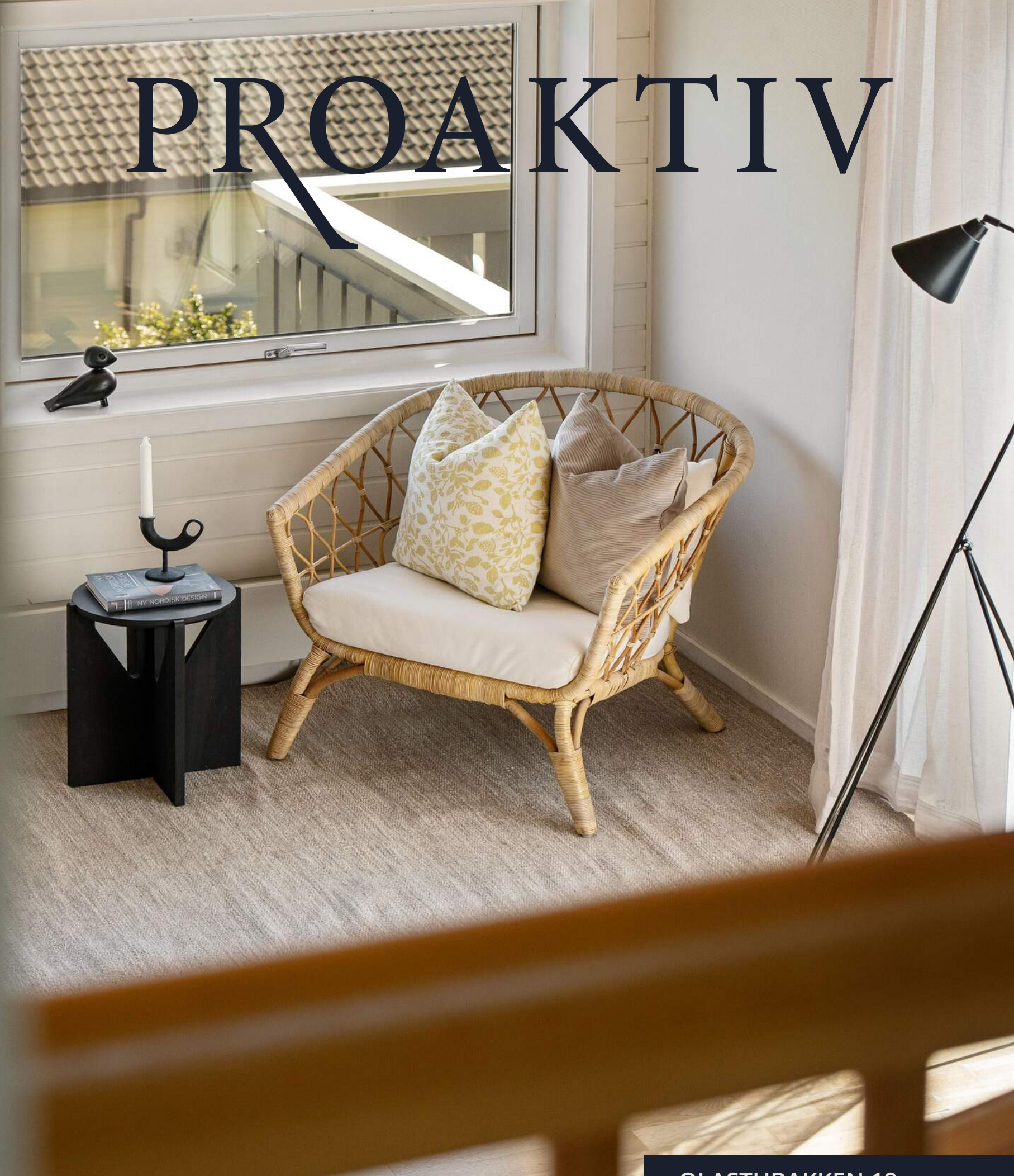


PROAKTIV



OLASTUBAKKEN 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

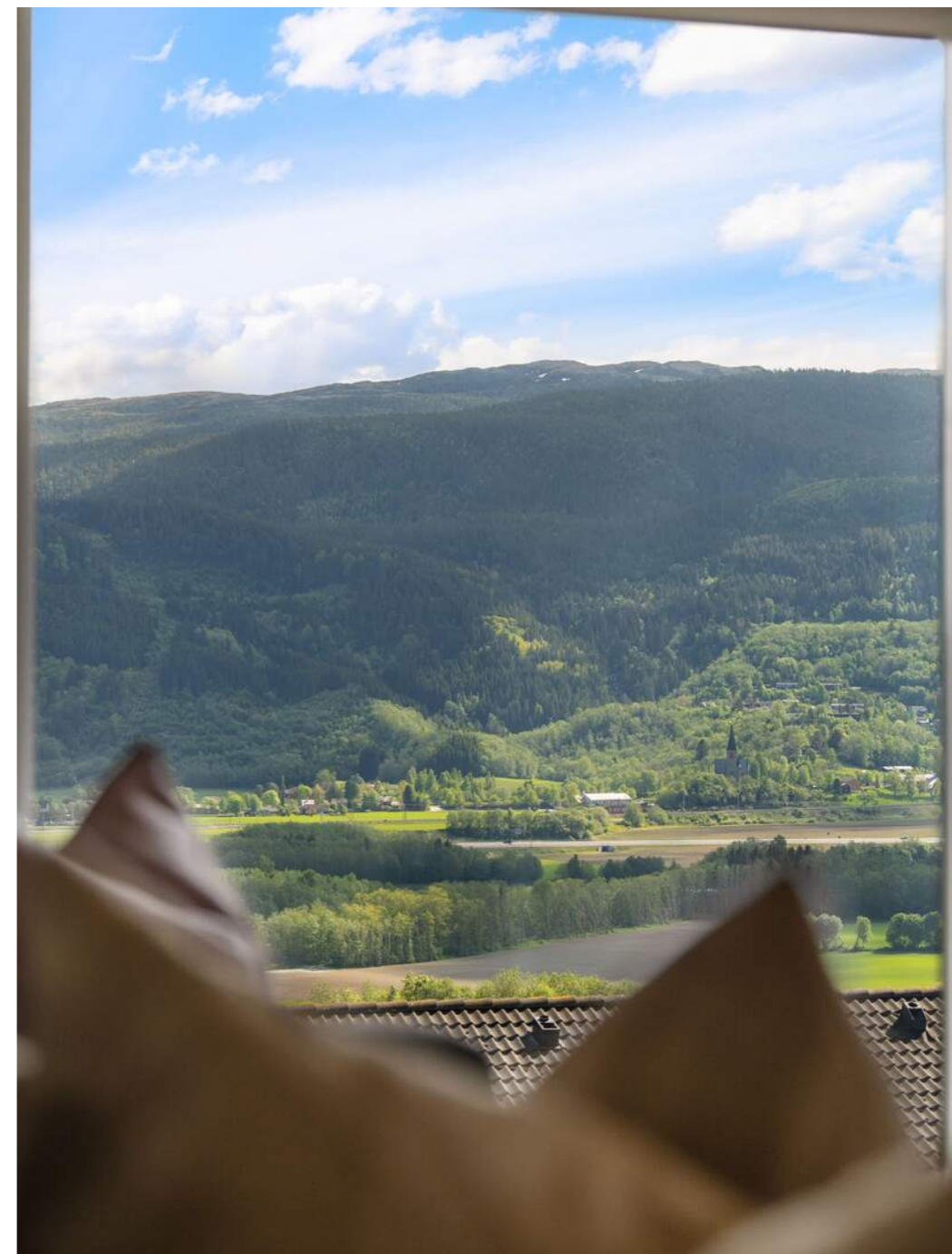
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



OLASTUBAKKEN 19

Innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig m/ overbevisende utsikt- og solforhold. Tre soverom & to bad. Carport og mye bodplass.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Olastubakken 19, 7224 MELHUS

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 169, i Melhus kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 118.990,-

Totalpris: 4.118.990,-

Kommunale avgifter: 19.000,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2000

Rom/soverom: 5/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 125 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport og egen oppstillingsplass.

Tomt: 481.1 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

| | | | |
|-------------------|------------------|----------------|------------------------|
| 2 | 5 | 6 | 10 |
| Nøkkelinformasjon | Velkommen hjem | Nærområdet | Informasjon om boligen |
| 14 | 16 | 28 | 50 |
| Skilleside | Boligen i bilder | Skilleside | Plantegninger |
| 52 | 57 | 93 | 96 |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg | Kontorets side | Budskjema |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM

Selger har eid boligen siden 2012 og har opp gjennom årene pleid boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Boligen fremstår som svært innholdsrik med en særdeles god planløsning, som har vært noen av de kvalitetene som nåværende eiere har satt mest pris på. Det og et godt naboskap og en velfungerende velforening. Området består av flere barnefamilier og med de korte avstandene til de ulike funksjonene, er dette en utmerket bolig for barnefamilien.

Velkommen til Olastubakken 19.

En innholdsrik halvpart av tomannsbolig i et etablert og koselig nabolag, med fri utsikt mot Melhus sentrum og Vassfjellet. For familien med behov for tre soverom, romslige uteområder, en upåklagelig utsikt og korte avstander til skole og barnehage, fotballtreninger og jobb er dette den perfekte boligen for dere.

Tomannsboligen fra 2000 er godt vedlikeholdt og her kan man flytte rett inn og gjøre det til sitt eget i tiden fremover.

Boligen kan by på flere innflytningsklare og familieperfekte kvaliteter som bl.a.:

- Tre gode soverom.
- Et romslig kjøkken med Norema innredning og god plass til spisebord.
- To bad og et praktisk bodrom/teknisk bod med varmtvannsbereider.
- Carport med tilhørende bodrom i bakkant.
- Stor østvendt terrasse med nydelige utsiktsforhold og en solrik terrasse på baksiden.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



GIMSE

Kommune: Melhus / Område: GIMSE

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

Selger har eid boligen siden 2012 og har opp gjennom årene pleid boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Boligen fremstår som svært innholdsrik med en særdeles god planløsning, som har vært noen av de kvalitetene som nåværende eiere har satt mest pris på. Det og et godt nabolag og en velfungerende velforening. Området består av flere barnefamilier og med de korte avstandene til de ulike funksjonene, er dette en utmerket bolig for barnefamilien.

Fra Olastubakken 19 bruker man ca. fire minutter med bil til nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Gaula. Melhus sentrum og Melhustorget ligger ca. 3 km unna og her finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|----|--|-------------------|
| 🚶 | Gimseflata Linje 71, 82 | 9 min 0.9 km |
| 🚶 | Melhus skysstasjon Linje R60, R70 | 6 min 2.7 km |
| 🚶 | Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 26 min 24.2 km |
| ✈️ | Trondheim Værnes | 44 min |

DAGLIGVARE

| | | |
|---|-----------------------------|------------------|
| 🚶 | Rema 1000 Gaula PostNord | 18 min 1.6 km |
| 🚶 | Coop Extra Melhus | 5 min |

VARER/TJENESTER

| | | |
|---|--------------------|-------|
| 🛒 | Melhus Kjøpesenter | 6 min |
| 🏪 | Apotek1 Melhus | 5 min |

SPORT

| | | |
|----|--|------------------|
| ⚽ | Olastubakken ballplass Ballspill | 2 min 0.2 km |
| 🏊 | Gauldal folkehøgskole gymsal Aktivitetshall | 14 min 1.2 km |
| 🏋️ | GymPlus Melhus | 5 min |
| 🏋️ | 3T-Melhus | 6 min |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Melhustorget kjøpesenter åpnet i April 2024 og ligger i sentrum av Melhus. 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.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino. Om kort tid vil det også bli mulig å handle på en helt ny Bunnpris, som kommer i forbindelse med utbyggingen av Gimsetoppen.

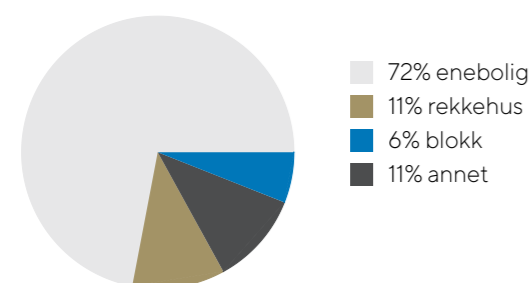
Om en skulle ønske et enda større utvalg tar det femten minutter med bil til Tillerflata som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre.

Boligen sogner til Gimse barneskole med elever fra 1-7. trinn og Gimse ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Barneskolen, på lik linje som ungdomsskolen, fokuserer på trivsel, trygghet og tilhørighet for alle.

Tambartun barnehage ligger kun 1,8km fra boligen, ca. fire minutter med bil. Tambartun har syv avdelinger som består av tre småbarnsavdelinger med ni barn og tre voksne per avdeling. To mellomavdelinger med barn fra 2-4 år og to naturavdelinger med tolv barn på 4-5 år og to voksne per avdeling. Barnehagen befinner seg i naturskjønne omgivelser, omkranset av skog. Barnehagen fokuserer på et trygt og godt barnehagemiljø, med fokus på vennskap og gode relasjoner. Idrettsbarnehagen ved Brekkåsen skole er en barnehage med seks avdelinger med totalt 87 barn. Den har en flott beliggenhet ved Brekkåsen stadion med to kunstgressbaner og kjempefine turområder rett i nærheten. Området bugner av muligheter for barnefamilien og man kan velge blant flere barnehager.

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

BOLIGMASSE



I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som Litlfjellet, Vassfjellet og Vassfjellhytta. Topptur til Våttåsen er en meget attraktiv tur som enkelt nås til fots fra boligen. Turen til Våttåsen går på tydelig, men umerket kjerrevei og sti. Fra toppen av Våttåsen kan man nyte en flott utsikt i flere retninger og mot Vassfjellet. Følger man stien videre kommer man omsider til Storknuken og Gråskarven, før turen går rundt og ned igjen. Toppturen til Våttåsen er en yndet turdestinasjon for barnefamilie og et flott tilbud for alle som er glade i frisk luft og natur. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi søreggen og opp fra Loddgarden. Rasteplasser ved Øyvindtjønnå og utsiktsposter ved Higeråsen. Mulighetene er mange når man bor på 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.

Melhus kommune er også i gang med å utarbeide en ny aktivitetspark på Monsstufleta/Hallflata på Gimse. Denne skal være et lavterskel tilbud for innbyggerne og ble vedtatt tilbake i november 2023.

På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet skisenter. 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. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i alle himmelretninger. De fineste maskinpreparerte løypene finner man i starten av Bellsåsen og rundt Djupsjøen, Dullum rundt Gråskarven og Vassfjellet.

SKOLER

| | |
|---|------------------|
| Gimse skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser | 18 min 1,6 km |
| Brekkåsen skole (1-7 kl.) 192 elever, 14 klasser | 4 min 2,9 km |
| Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser | 15 min 1,3 km |
| Melhus videregående skole 560 elever | 14 min 1,3 km |
| Øya videregående skole 160 elever | 9 min 7,8 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|------------------|
| Elvebakken Montessoribarnehage (0-5 ...) 48 barn | 18 min 1,6 km |
| Tambartun barnehage (1-5 år) 81 barn | 20 min 1,7 km |
| Kosekroken barnehage (1-5 år) 38 barn | 22 min 1,8 km |



Skolekrets

Boligen sokner til Gimse barne- og ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Trøndertun" eller "Gimseflata" hvor busslinje 82 tar deg til Melhus skystasjon. Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på en time fra Olastubakken 19. For mer informasjon om rutetid, besøk www.atb.no. Melhus skystasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og Værnes i norgående retning. Se www.vy.no for togavganger.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Olastubakken, hovedsakelig bestående av tomannsboliger og eneboliger, med landbruk rundt.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL OLASTUBAKKEN 19

Eiet tomt, opparbeidet med gruslagt gårds plass og parkering i carport, grøntareal som strekker seg fra hjørnet av boligen og opp på et høydedrag hvor det og er muligheter å etablere en vinterhage. Boligen har en skjermet og stille lokasjon.

Parkering

Parkering i carport og egen oppstillingsplass.

Tomtestørrelse

481 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt, opparbeidet med gruslagt gårds plass og parkering i carport, grøntareal som strekker seg fra hjørnet av boligen og opp på et høydedrag hvor det og er muligheter å etablere en vinterhage. Eiendommen er lokalisert i et skjermet og stille område.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført med en grunnmur av støpt betong og veggkonstruksjon av tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 14. mai 2026)

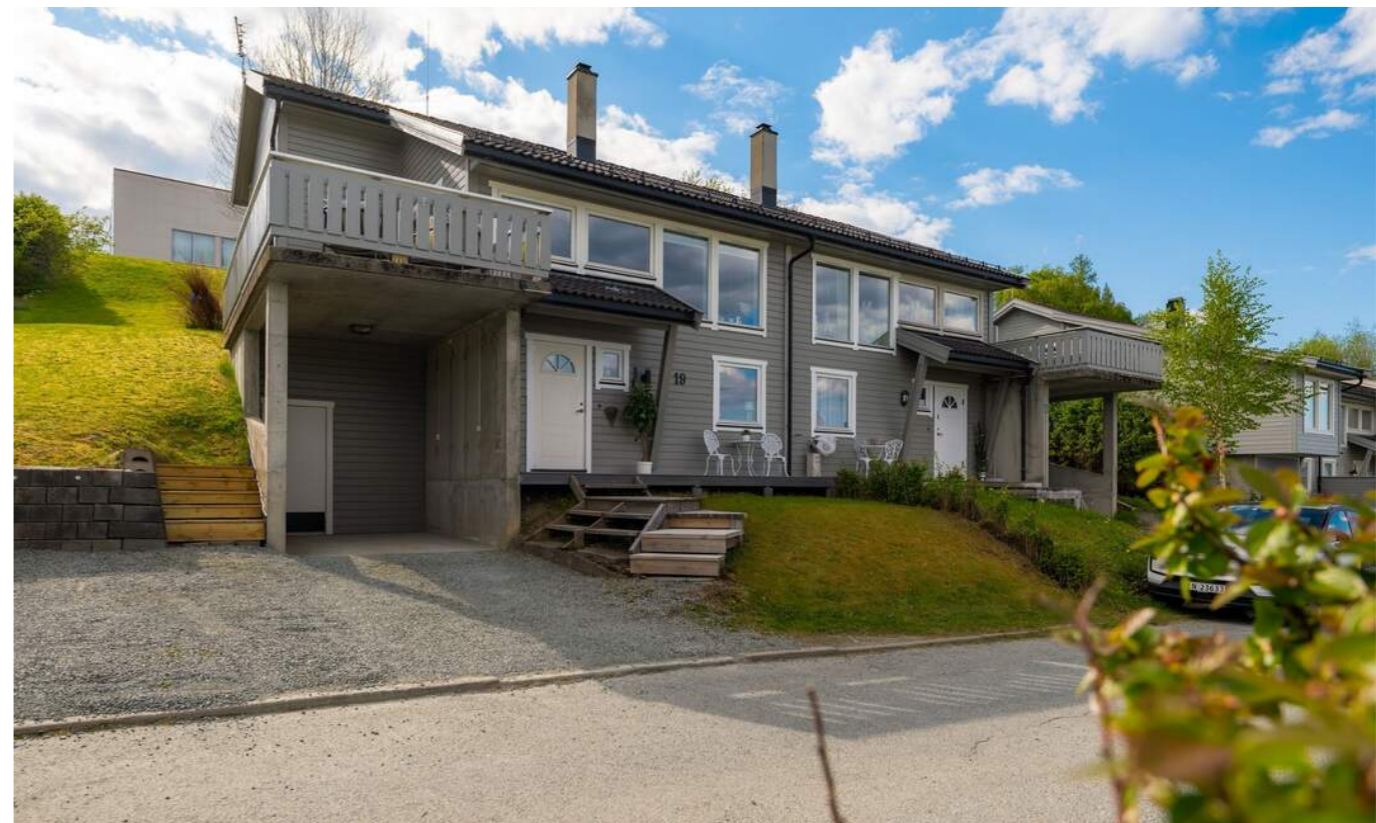
Sammendrag selgers egenerklæring

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

- Montert varmepumpe, ca. 2018. Montert av Grønn Energi Midt-Norge AS.





1. ETASJE

Boligen går over to plan, hvor det er to halvplan i hver etasje.

Påfølgende bilder er av første etasje og inneholder entre/gang med gulvvarme, to soverom, bad og bodplass.

Olastubakken 19 1. og 2. halvplan



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.

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen i enten carporten eller på den gruslagte gårdsplassen kommer man hjem til et innholdsrikt og romslig hjem. I bakkant av carporten har man en praktisk sportsbod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 66 kvm

2. etasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 9 kvm

2. etasje: 49 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

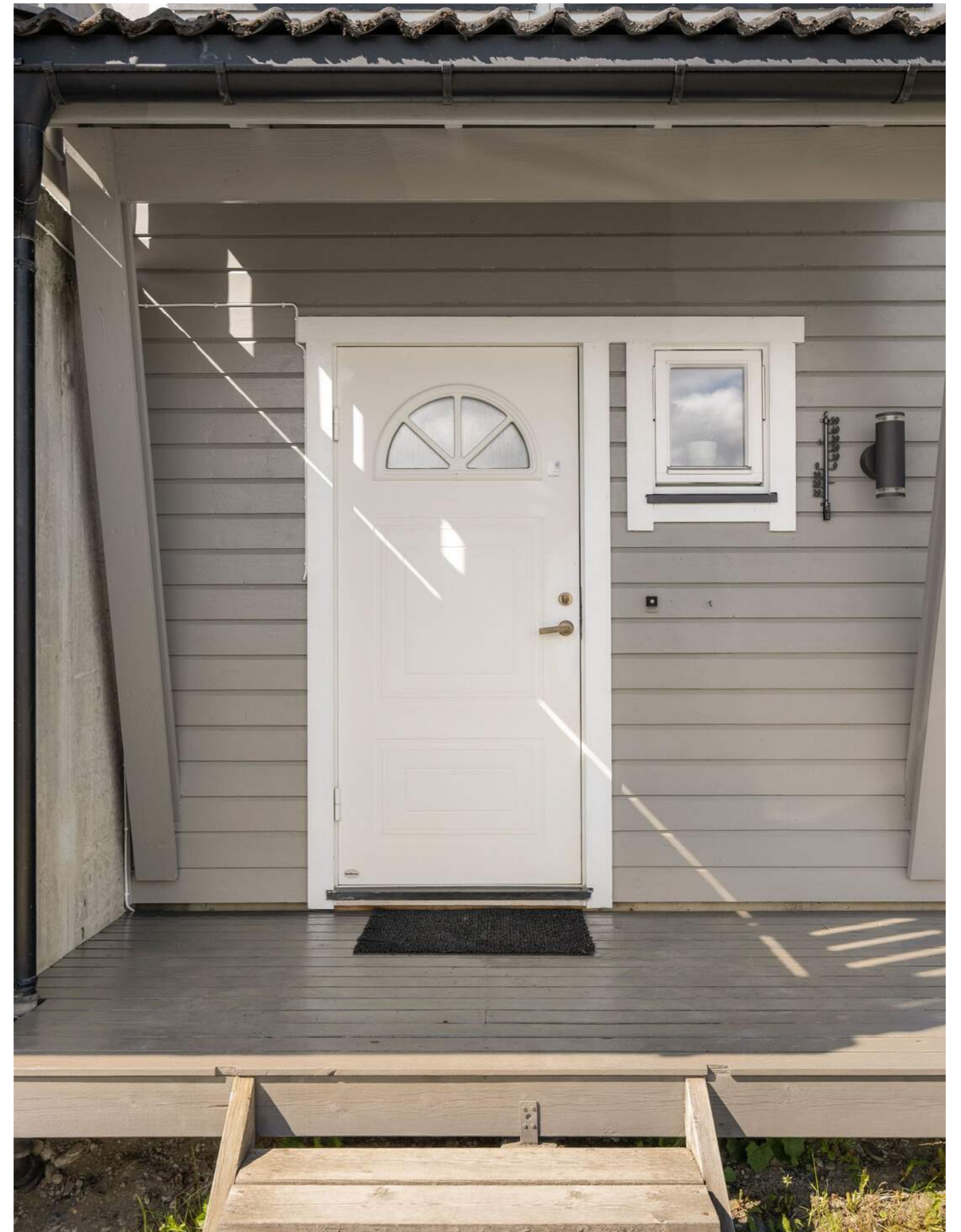
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 12 stk. TG2, 14 stk. TG1, 2 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur og fundament. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Rom under terreng. Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader og noe mineralutslag på betong synlig via hulltaking.

Balkong, terrasse, platting. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings slitasje som sprekker i treverk.

Yttervegger. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktskade på parkettgulv i stue.

Etasjeskille og gulv på grunn. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Vannledninger. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Varmtvannsbereder. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn av at berederen har passert 20 år.

Bad (oppe) - Membran, tettesjikt og sluk. Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Bad (nede) - Overflater. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør.

Bad (nede) - Membran, tettesjikt og sluk. Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Bad (nede) - Sanitærutstyr. Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på servantskap.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Rakkverk på balkong over carport er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringspunktet.

- Det er registrert manglende håndløper langs vegg.



Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler. Varmepumpe. Mulighet for å etablere peis.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10.300 kWh.

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 riktige. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

SOVEROM I MÅLER 10 M².



SOVEROM II MÅLER 8 M²

Et romslig og svalt soverom som i dag er benyttet til kontor. God plass til ønsket sengestørrelse og garderobeskap som medfølger handelen.



FLISLAGT BADEROM

Baderommet er av en god størrelse og måler 7 m². Det flislagte badeværelset er utstyrt med en praktisk og romslig baderomsinnredning med mye oppbevaringsplass, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



BADET ER UTSTYRT MED
DEILIG GULVVARME



2. ETASJE

Boligens andre etasje inneholder stue og balkong over carport på første halvplan, og kjøkken/spisestue, soverom, bad og terrasse på andre halvplan.

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.

Olastubakken 19 3. og 4. halvplan



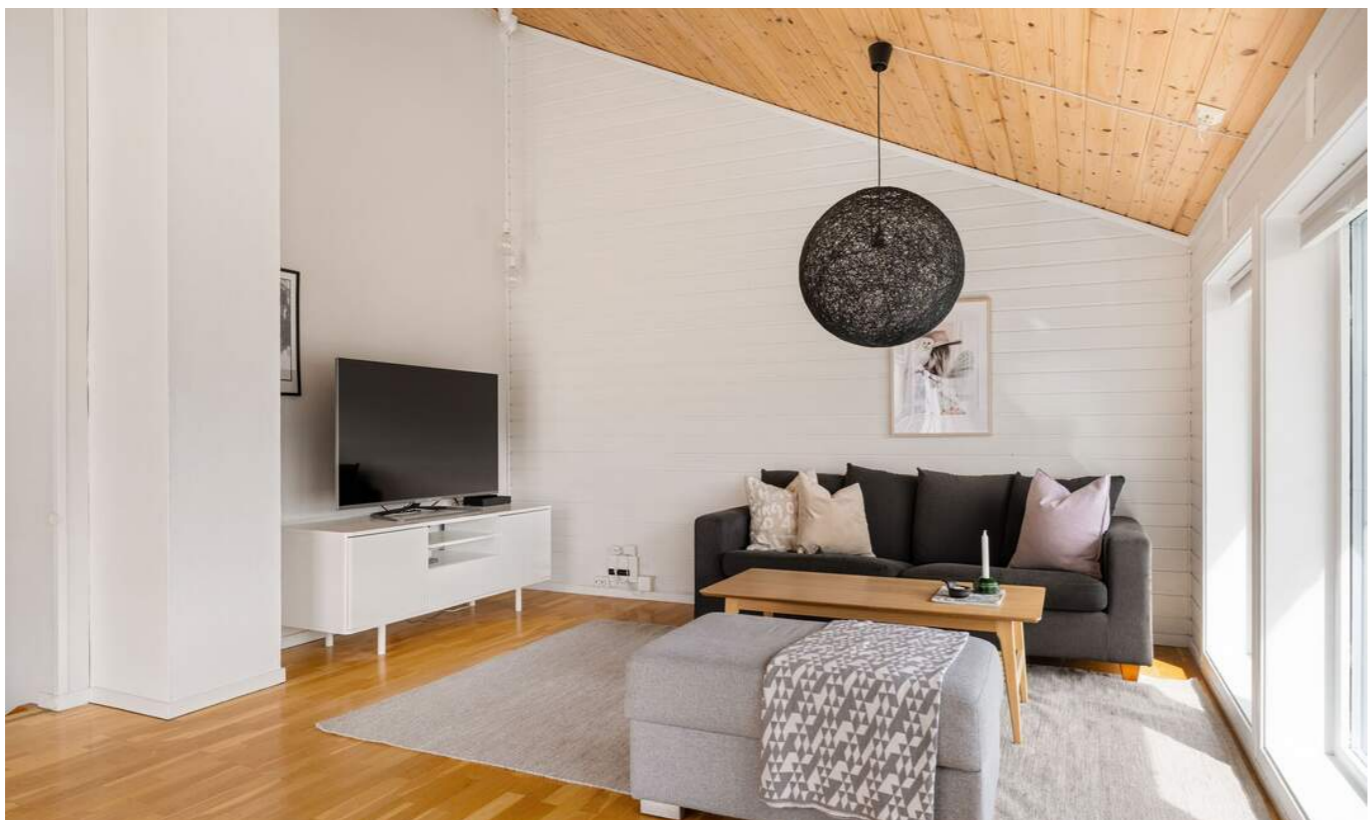
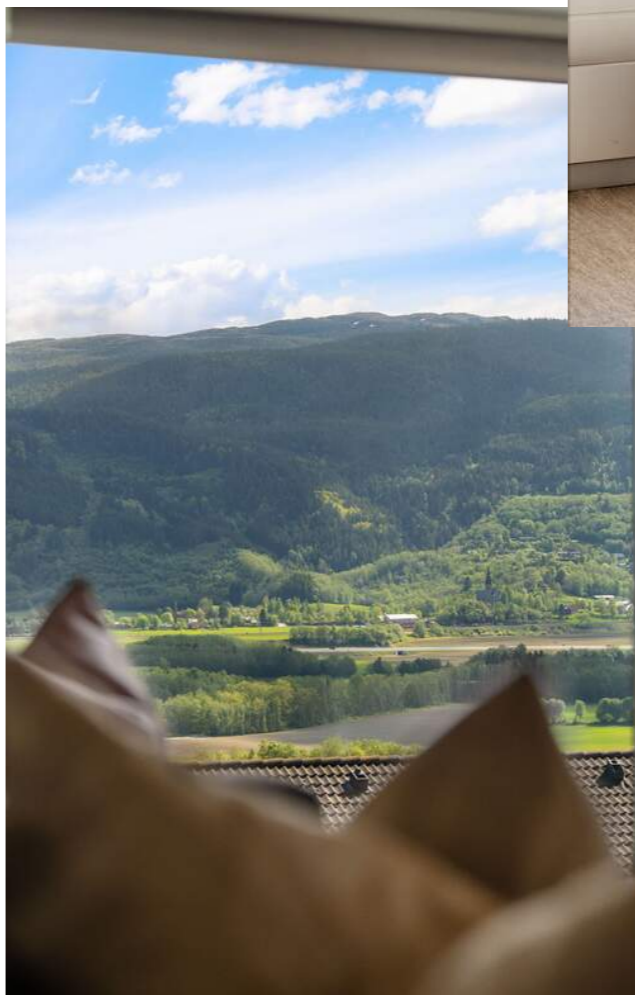
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





HVORDAN VIL DU INNREDE?

Stuen kan enkelt innredes i sosiale soner. Boligen nyter godt av store vindusflater som gir mye lysinnslipp og en nydelig utsikt.



UTSIKTSVENDT BALKONG

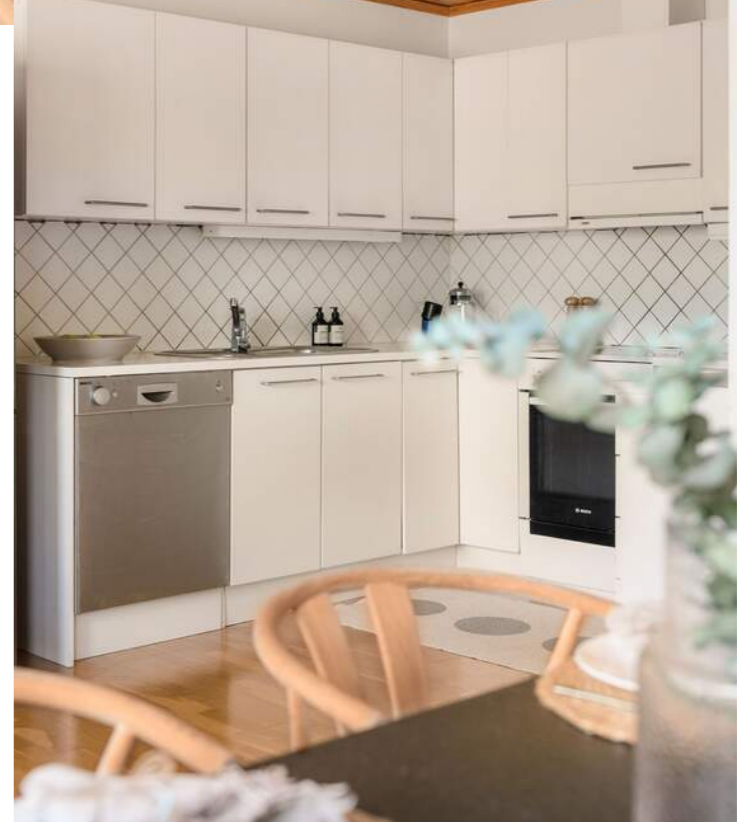
Fra stuen har man direkte tilgang på en sør-østvendt balkong som måler 20 m². Her varmer solen balkongen fra den står opp om morgenen og til den forsvinner på baksiden av huset tidlig ettermiddag.







NOREMA INNREDNING
FRA BYGGEÅR, UTSTYRT
MED INTEGRERT
OPPVASKMASKIN SOM
MEDFØLGER





FRA KJØKKENET ER DET
UTGANG TIL TERRASSEN
PÅ BAKSIDEN AV HUSET



SOVEROM III

Det tredje soverommet måler 10,5 m². Soverommet har en luftig og god størrelse som det er lett å innrede. Samtidig har soverommet et eget bad, utstyrt med toalett, vask og dusjkabinett.







GRØNNE OG SOLRIKE OMGIVELSER

På baksiden av huset kan man nyte solen resten av dagen, og på toppen av skråningen kan man etablere en vinterhage om ønskelig.

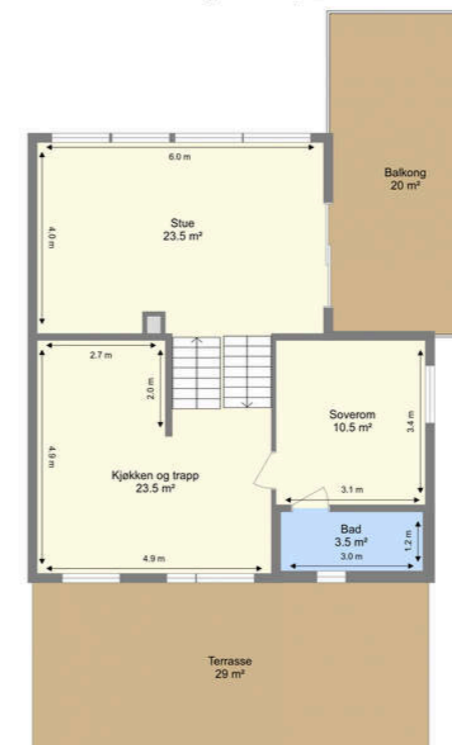


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Olastubakken 19
3. og 4. halvplan



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.



Olastubakken 19
1. og 2. halvplan



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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

965.967,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.863.867,- for 2024

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.

Kommunale avgifter

19.000,- for 2026

Eiendomsskatt

2.950,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Velforening

Boligen er tilknyttet området velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Velforeningen har som formål å skape trivsel og et hyggelig naboskap, hvor vedlikehold av vei, gatelys mm. blir håndtert. Det betales ca. kr 400,-/mnd til velforeningen.

Årlig velavgift

4.800,-

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 ferdigattest for nybygg - del av tomannsbolig, datert 24.05.2004.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes kommunale byggetegninger i Melhus kommune sitt arkiv. Søknad om midlertidig brukstillatelse ble sendt inn 09.12.99 og hvor det er opplyst i matrikkelrapporten fra Melhus kommune at boligen ble tatt i bruk 06.01.2000. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om boligens byggeår.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 24. mai 2004

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommens matrikkel av betydning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r2018018 - Områdeplan for Brekkåsen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 kjøpere 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

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så samt utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 22. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
100 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 118 990,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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 nødvendigvis utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis 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 kjøpet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet 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 overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet 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 viderefordre 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 rettshjelpsforsikring 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

Oddvar Kufaas

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,72% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, salgsgaranti kr. 10.000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 703,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Kjerneinformasjon

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
22.5.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest,
Kommunal informasjon & Budgivningsskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Olastubakken 19, 7224 MELHUS

02 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Olastubakken 19 | Olastubakken 19 | |

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?

07.09.2012

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.

Eier har bodd i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kufaa, Oddvar

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

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

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering varmpumpe. Litt usikker på monteringsår.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Obs bygg/ Gronn Energi Midt-Norge AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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?

Side 3



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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 4



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 72893101

Olastubakken 19 7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

Byggeår: 1999

BRA: 130 m²

BRA-i: 125 m²

Rapportdato: 14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 36 BNR: 169

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Olastubakken 19
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 hvitevarer, 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten 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/42646>

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 |
| Grunnmur og fundament | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning. |
| Rom under terreng | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader og noe minerautslag på betong synlig via hulltaking. |
| Balkong, terrasse, platting | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldringsslitasje som sprekker i treverk. |
| Yttervegger | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musetetting. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktskade på parkettgulv i stue. |
| Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. |
| Vannledninger | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. |
| Varmtvannsbereider | Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. |
| Våtrom: Bad øverst - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. |
| Våtrom: Nederst - Overflater | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. |
| Våtrom: Nederst - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. |
| Våtrom: Nederst - Sanitærutstyr | Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på servantskap. |

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er registrert manglende håndløper langs vegg.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong over carport er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 12.5.2026 Rapportdato: 14.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Oddvar Kufaaas Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren Telefon: 47294356
 Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: ge@tft.no
 Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
 Profesjonsansvarsforsikring: Frende



Informasjon om boligen

Adresse: Olastubakken 19, 7224 Melhus
 Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 36 Bruksnr: 169 Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 1999 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.
 Boligtype: Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig.

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført med en grunnmur av støpt betong og veggkonstruksjon av tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 3-lags glass.

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) |
|-----------------------------|------------|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. og 2. halvplan | 66 | 61 Romfordeling: 2 soverom, boden, entre og bad. | 5 Romfordeling: Bod. | 0 | 9 |
| 3. og 4. halvplan. | 64 | 64 Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom og bad. | 0 | 0 | 49 |
| Totalt m² | 130 | 125 | 5 | 0 | 58 |

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? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| Oppsummering av drenering TG-1 | |
| Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring. | |

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? | Ja |
| Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2 | |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å pusse igjen sprekke i grunnmuren, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om sprekkdannelsen er stabil eller under utvikling. | |

6.3 Rom under terreng

| | |
|--|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng TG-2 | |
| Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader og noe minerautslag på betong synlig via hulltaking. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse. | |

6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|----------|
| Type | Terrasse |
| Det er etablert to terrasser som er oppført i treverk, og det er en betongbalkong over carport. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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-2 | |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldringsslitasje som sprekker i treverk. Det ble på befaringdag registrert rustne og løse skruer. Selger opplyser at det er skiftet skruer og at terrasser er beiset etter befaringdag. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utskiftninger og overflatebehandling er påregnelig. | |

6.5 Vinduer og dører

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer, terrassedør og heve-skyvedør med 3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, 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-1 |
| Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

6.6 Yttervegger

| | |
|---|-------------------|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Boligens utvendige fasade fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musetetting. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Normalt vedlikehold må påregnes og det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting som ivaretar lufting. | |

6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-1 |
| Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader. | |

6.8 Skorstein over tak

| | |
|--|-------------|
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Totalvurdering av skorstein over tak | TG-1 |
| Skorstein over tak er kontrollert fra bakkenivå og det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader eller avvik. | |
| Tetting og beslagsløsning er omtalt under punkt takkonstruksjon og loft og taktekkning. | |

6.9 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|------------|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-1 |
|---|------|
| Boligen har kaldloft med adkomst via luke i himling. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikerte takstoler og fremstår uten tegn til svikt. | |
| Tilstandsgrad 1 er satt, da det ikke ble registrert tegn til skade på befaringsdagen og konstruksjonen har fungert som forutsatt siden byggeår. | |
| Det gjøres oppmerksom på at kun deler av kaldloftet har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon, da adkomsten til øvrige områder er begrenset. | |

6.10 Taktekking

| Type takkonstruksjon | Saltak |
|---|------------------|
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av taktekking | TG-1 |
| Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert begynnende mosevekst på deler av taket. Det anbefales å fjerne dette som et forebyggende tiltak, slik at videre utvikling og mulig påvirkning av taktekkingen begrenses. | |
| Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. | |

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|--|--------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| Ved kontroll med nivåeringslaser, ble det målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert. | |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktskade på parkettgulv i stue. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|--|
| Utskiftninger er påregnelig. |

6.12 Kjøkken

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 |
| Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. | |

Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|----------|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag. | |

6.13 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |
| Det er registrert manglende håndløper langs vegg. | |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Rekkverk på balkong over carport er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringspunktet. | |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

| | |
|---|-----|
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

6.14 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| 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 |
| Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn. | |

6.15 Vannledninger

| | |
|---|--------|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| 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 |
| Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn. | |

6.16 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 | |
| Selger kan fremlegge kontrollrapport fra 17.06.2022 som ikke avdekket feil/mangler, og det er ikke opplyst om at det er gjennomført arbeid på anlegget etter denne kontrollen. | |
| Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkredert har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll. | |
| Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse. | |

6.17 Varmesentral

| | |
|--|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Selger opplyser at varmpumpe ble montert i 2018. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Selger opplyser at det er utført service på anlegget omtrentlig annethvert år. | |
| Totalvurdering av varmesentral | TG-1 |
| Varmepumpe fremstår uten tegn til nedsatt funksjon på befaringdag. | |

6.18 Varmtvannsbereder

| | |
|---|-------------|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 1999 | |
| Størrelse | |
| 198 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
| Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å planlegge for en fremtidig utskiftning av varmtvannsbereder. | |

6.19 Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. | |

6.20 Våtrom: Bad øverst

| | |
|--------------------------|--|
| Overflate | |
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | 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) |
| Oppsummering av overflater | TG-1 |
| Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| På grunn av rommets innredning så var ikke sluket tilgjengelig for kontroll. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Det anbefales å fortsatt benytte et tett dusjkabinett i påvente av oppgradering. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade. | |

Ventilasjon

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag. | |

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 |
| På grunn av hindringer på befaringdag er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen. | |
| Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold. | |

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: Nederst

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

| | |
|--|-----|
| 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-2 |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje. | |
| Bemerkes også at gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. | |

| |
|---|
| Anbefalte tiltak overflater |
| Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør. |

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? | Ikke kontrollerbart |
|---|---------------------|

| | |
|---|-----|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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? | Ja |
|---|----|

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. | |

| |
|---|
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
| Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. |

Sanitærutstyr

| | |
|---|--|
| Beskrivelse | |
| Rommet er innredet med servantskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. | |

| | |
|--|----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
|--|----|

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |
|--------------------------------------|-----|


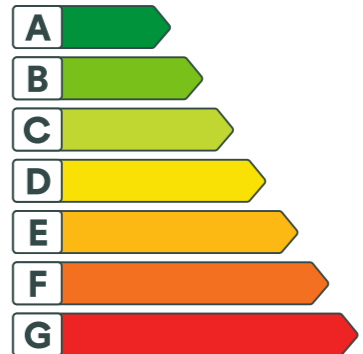
| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på servantskap. | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
|---|------------------|
| Forbyggende tiltak anbefales for å begrense skadeomfang. | |
| Ventilasjon | |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon TG-1 | |
| Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringssdag. | |
| Fuktmåling | |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt TG-0 | |
| På grunn av hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Rommet er i tillegg opplyst å være benyttet med dusjkabinett soden byggeår og er dermed ikke belastet med fritt vann. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen. | |
| Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold. | |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

| | | | |
|---|--|---|--|
|  | |  | |
| Adresse Olastubakken 19, 7224 MELHUS | | | |
| Dato for energimerking 14.05.2026 | | Merkenummer Energiatest-2026-295765 | |
| Bygningskategori Småhus | | Byggsnummer 20623411 | |
| Gårdsnummer 36 | | Bruksnummer 169 | |
| Seksjonsnummer — | | Bruksenhetsnummer H0101 | |

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 1999 | Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt |
| Bruksareal 125,0 m² | Oppvarmet bruksareal 125,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |

Energi

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

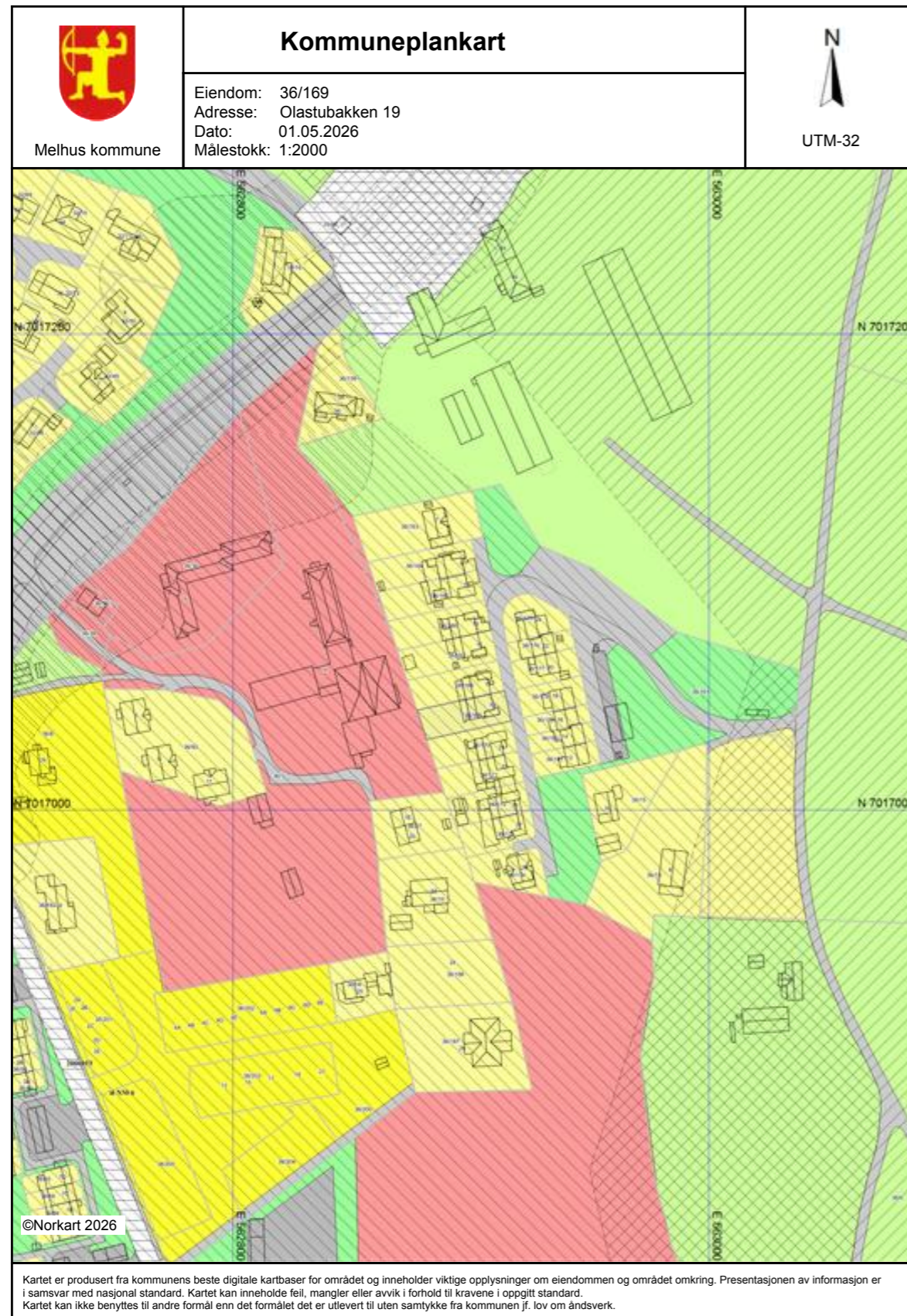
Beregnet vektet levert energi i normert klima

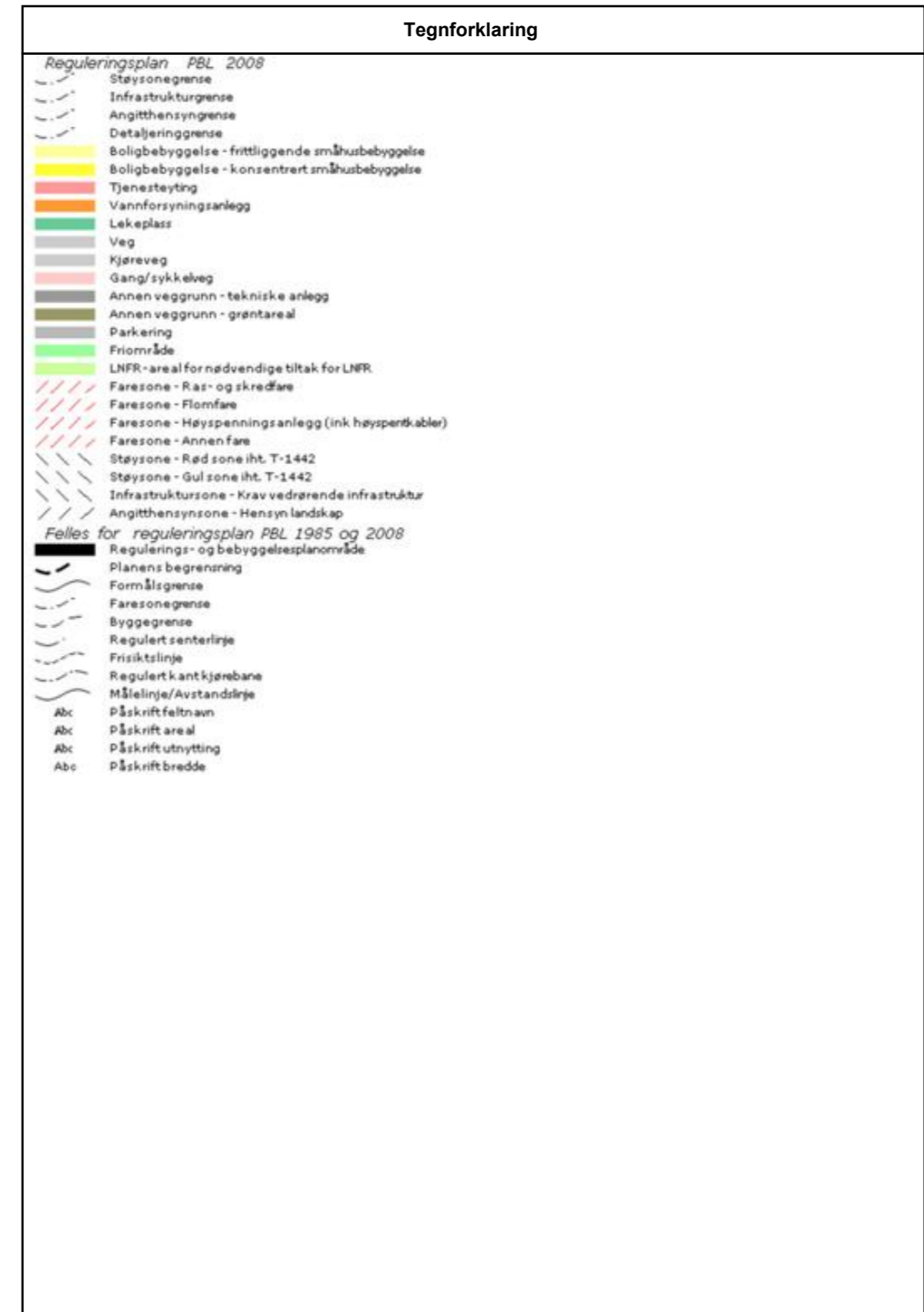
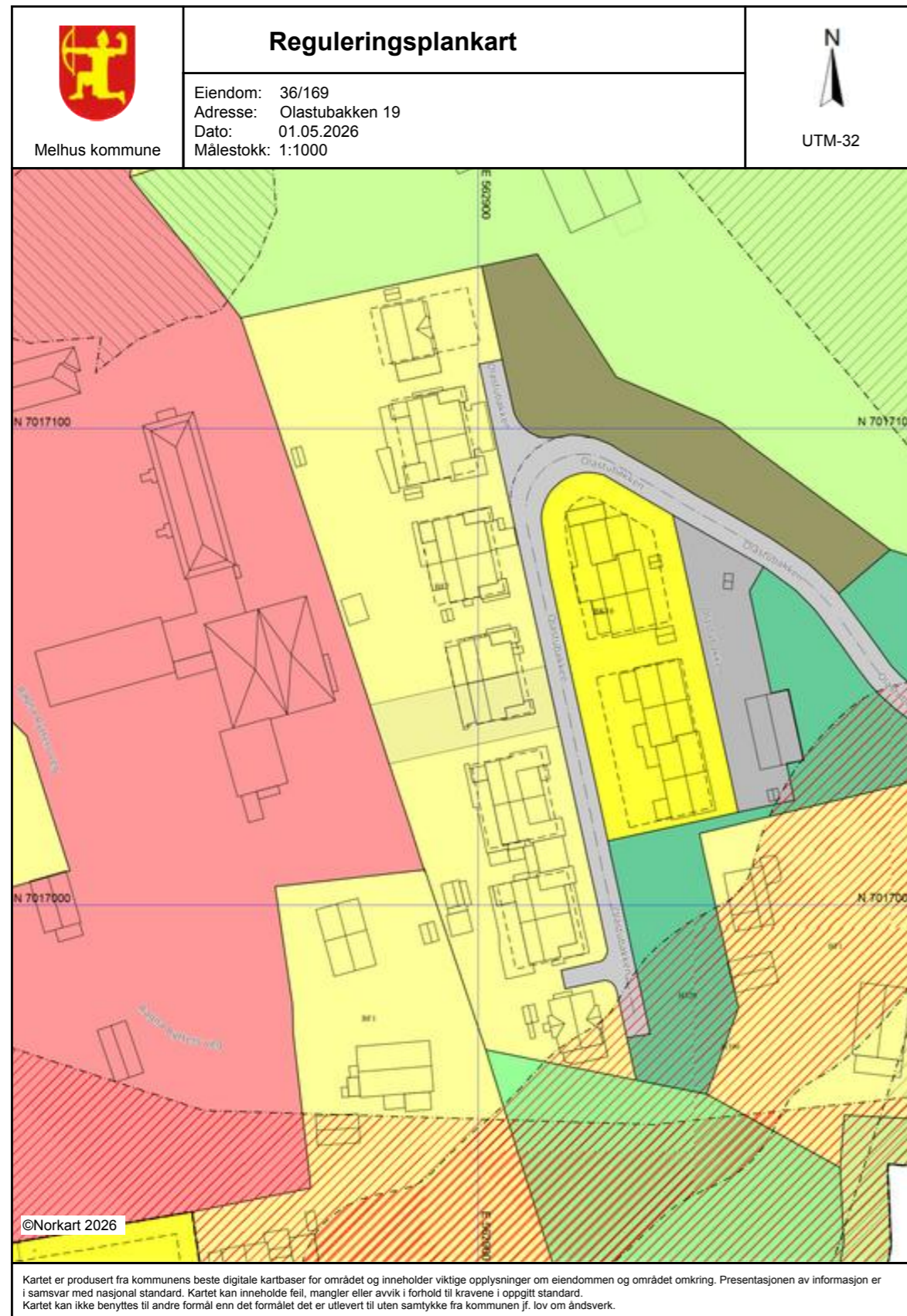
Pr. KVM pr. år
153,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
166,04 kWh/m²

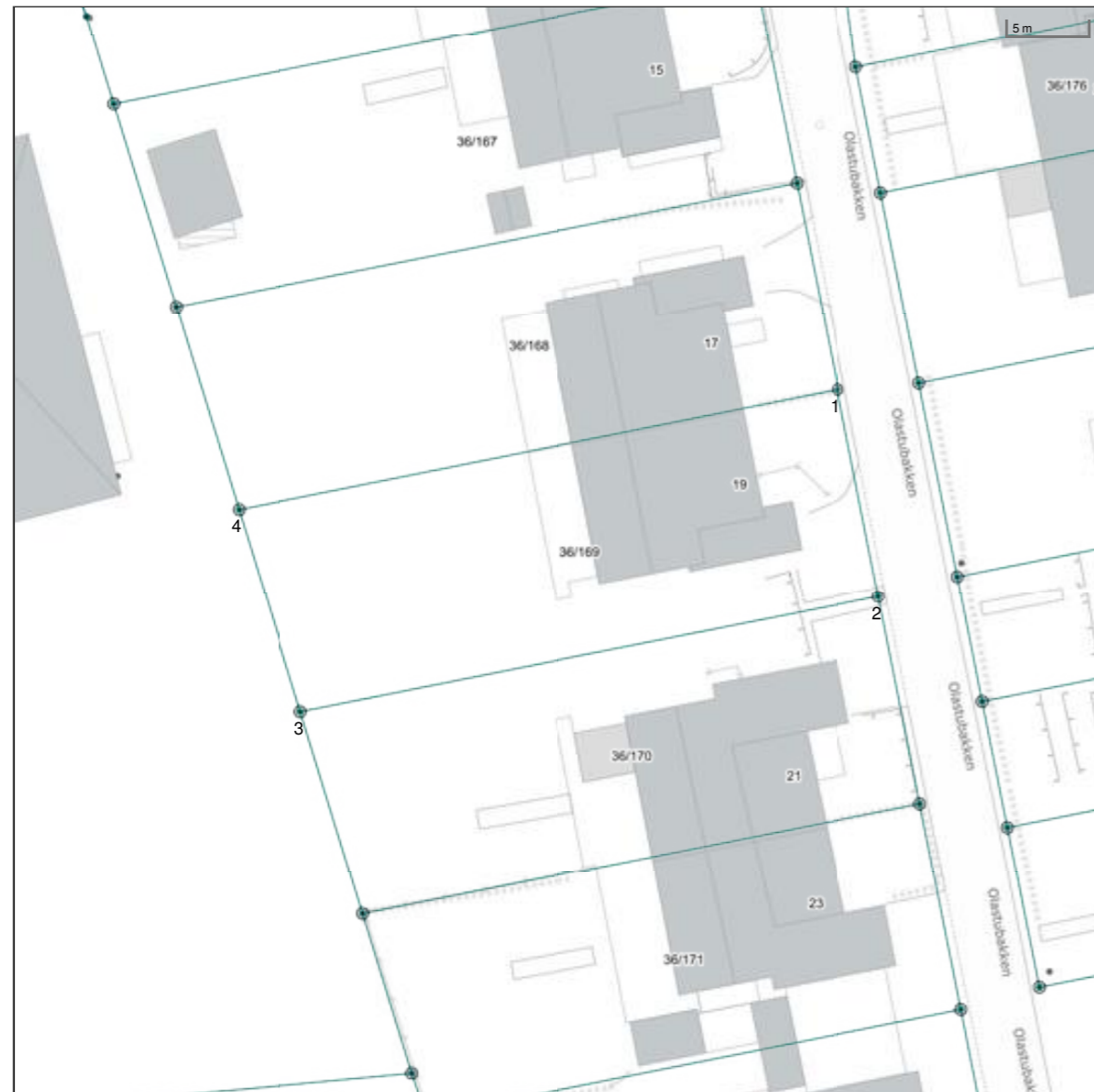
Totalt levert pr. år
20 755 kWh





Utskriftsdato: 01.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5028 - 36/169//



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

| | | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr ombislet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpeinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpeinje punktteste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rar |
| ----- Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | ○ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|
| Areal | 481,10 m ² | Arealmerknad | | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 7017037,62 | Øst 562888,78 | | |
| Grensepunkter | | | | | | | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Grenselinjer (m) | |
| | | | | | | Lengde | Radius |
| 1 | 7017050,12 | 562914,1 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,69 | |
| 2 | 7017037,43 | 562916,89 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,99 | |
| 3 | 7017029,63 | 562881,37 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 36,37 | |
| 4 | 7017042,04 | 562877,29 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,06 | |

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 boligjakt 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

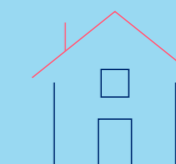
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.

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-antennene 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 nettannonse, 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:

Olastubakken 19, 7224 MELHUS. Gnr. 36, bnr. 169, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260184
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

416 02 095

ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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