

# PROAKTIV

Sjarmerende & sjelden  
landbruksidyll sentralt  
på Melhus

Jaktrettigheter og egne  
fiskevald langs Gaula.

GIMSVEGEN 175



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



## GIMSE

Sjelden landbrukseiendom med skjermet gårdstun - kun 5 min fra Melhus sentrum. Jaktrettigheter og eget fiskevald i Gaula

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gimsvegen 175, 7224 MELHUS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 35, bnr. 1, i Melhus kommune

**Prisantydning:** 6.500.000,-

**Omkostninger:** 181.490,-

**Totalpris:** 6.681.490,-

**Kommunale avgifter:** 22.002,- for 2025

**Boligtype:** Landbruk

**Byggeår:** 1859

**BRA:** 265 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 265 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:**

Oppstillingsplasser på egen tomt.  
Garasje i driftsbygning og i smie/redskapsbod

**Tomt:** 197217,4 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: F.

**Omkostninger:** 181.490,-

**Rom/soverom:** 9 /5

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	26	56	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
65	66	73	97
Vedlegg	Selgers egenerklæring	Tilstandsrapport	landbrukstakst gimsvegen 175 revidert i
107	142		
Energiattest	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveise i prosessen.”

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stadig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”

Navn Odd Arve Røed

”

“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 / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder  
**Mobil:** 910 06 616  
**E-post:** cap@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Moholt  
**Telefon:** 73 20 26 50  
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS - Org. nummer: 912 437 493

## DEN LANDLIGE DRØMMEN

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Drømmen om egen gård står høyt for mange og mulighetene er stort sett sjeldne. Denne ligger sjeldent fint til og kan kombineres med familieliv og pendling til byen.

Reiseveien er kort til skole, idrettsanlegg, Melhus sentrum og alt av de daglige funksjonene. Det kan man nesten ikke tro når man sitter på det trivelige gårdstunet, helt for seg selv i solveggen med en kaffekopp i hånda.

Lukker du øynene hører du vinden som suser gjennom det store treet på tunet. I tillegg hører du fuglekvisper og lyden av ro.

Eiendommen er sjelden av sitt slag og består av en stor trønderlån med tidligere kårdel. Trønderlåna består av 2 store etasjer over kjeller.

In tillegg har eiendommen en stor driftsbygning, en smie/redskapsbod samt en gammel mastu.

Dyrkamarka på ca 72 dekar er leid ut til to naboer i en jordleieavtale som varer ut 21.03.2027. I tillegg har eiendommen jaktrettigheter og egne fiskevald i Gaula. Det følger også med 104 dekar produktiv skog.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en spennende landbruksseiendom med sentral beliggenhet på Melhus.

Her kan den landlige drømmen bli til virkelighet. Velkommen til visning!

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

### Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



# 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

Det er sjelden landbrukseieendommer med en så sentral og attraktiv beliggenhet kommer for salg i Melhus. Eiendommen kombinerer det beste av to verdener - landlige omgivelser med nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som man har alle sentrumsfunksjoner innen kort gangavstand.

Melhus har de senere årene opplevd betydelig vekst og utvikling, og kommunen styrker stadig sin posisjon som en attraktiv bo- og næringskommune i Trondheimsregionen. Som en naturlig del av veksten i Trondheim er det gjennomført, igangsatt og planlagt flere større utviklingsprosjekter i Melhus sentrum, noe som bidrar til et levende og moderne lokalsamfunn.

Fra eiendommen er det kort vei til Melhus torget, et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige møteplasser. Her finner man blant annet



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Gimsan Linje 71, 82, 110, 504, 505	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	17 min 🚶 1.5 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 🚶 24 km
✈️	Trondheim Værnes	43 min 🚶

## DAGLIGVARE

	Rema 1000 Gaula PostNord	10 min 🚶 0.9 km
	Coop Extra Melhus	16 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🛒	Melhus Kjøpesenter	17 min 🚶
🏪	Vitusapotek Melhus torget	17 min 🚶

## SPORT

⚽	Melhus skolebane Fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Olastubakken ballplass Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊	GymPlus Melhus	16 min 🚶
🏊	3T-Melhus	18 min 🚶



dagligvareforretninger, apotek, jernvarehandel, vinmonopol, klesbutikker, kaféer og restauranter. I sentrum finnes også legesenter, tanklinikk, bank, treningsentre, bibliotek & kino.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles gunstig med gangavstand til både Gimse barneskole, Gimse ungdomsskole og Melhus videregående skole. Sistnevnte tilbyr et bredt spekter av utdanningsprogram innen studiespesialisering, idrettsfag og yrkesfag.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

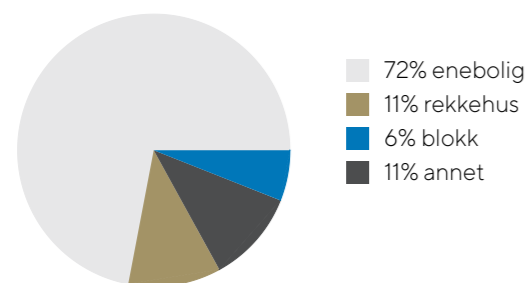
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Melhus er kjent for sitt aktive og inkluderende lokalmiljø med et rikt tilbud innen idrett, kultur og friluftsliv. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, med populære turstier langs Gaula, Folk-i-form-løypa mot Loddgården og Varmbo Velstien. Kommunen har også et bredt spekter av idretts- og aktivitetstilbud for både barn og voksne. Melhus IL er kommunens største idrettslag og tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, ski, orientering, svømming, volleyball og styrkeløft.

For den friluftinteresserte finnes det gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter. Flere områder preparerer skiløyper vinterstid, og det etableres skøytebaner på ulike steder i kommunen. I tillegg arbeider kommunen med utviklingen av nye aktivitetsområder som skal bidra til enda flere møteplasser og aktivitetstilbud for innbyggerne.

Kommunikasjonstilbudet er svært godt med hyppige bussavganger til Trondheim og øvrige deler av regionen. Direktebuss til Trondheim sentrum gjør pendlerhverdagen enkel og effektiv, samtidig som Melhus stasjon tilbyr gode togforbindelser nord- og sørover.

## BOLIGMASSE



Dette er en eiendom for deg som ønsker en sjelden kombinasjon av landlige kvaliteter, utviklingsmuligheter og en sentral beliggenhet i et av Trøndelags mest attraktive vekstområder.

### Bebyggelse

Området består i hovedsak av spredt bolig- og landbruksbebyggelse.

### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

## SKOLER

Gimse skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Brekås skole (1-7 kl.) 192 elever, 14 klasser	4 min 2.7 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	6 min 0.5 km

## BARNEHAGER

Elvebakken Montessoribarnehage (0-5 ...) 48 barn	10 min 0.9 km
Gimsøya barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.1 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	13 min 1.2 km



### Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Gimsan, ligger ca. 5 minutters gange fra eiendommen. Holdeplassen betjenes av busslinje 82, som går mellom Hesttrøa og Brekkåsen via Melhus. Linjen har svært god frekvens med avganger omtrent hvert 10. minutt store deler av dagen. Fra Melhus stasjon går det hyppige togavganger mot Trondheim, noe som gjør området attraktivt også for pendlere. Kjøretiden til Trondheim er normalt rundt 20-30 minutter.

# VELKOMMEN TIL GIMSVEGEN 175

Vi starter utendørs – eiendommen har et sjarmerende gårdstun mellom bygningene og ligger svært skjermet for seg selv

## Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

## Tomtestørrelse

197 217 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Ifølge gårdskart fra NIBIO består eiendommen av ca. 72 dekar fulldyrka jord, 104 dekar produktiv skog, 0,5 dekar "annet markslag" og 20,7 dekar bebygd areal. Gårdskartet ligger vedlagt salgsoppgaven for full oversikt over arealene.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Våningshus er oppført i to etasjer med kaldloft over kjeller og kryprom. Grunnmur er oppført i gråstein og naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

### Bygningssakskyndig

Csaba Laszlo Tørø (befaringsdato: Tirsdag, 19. mai 2026)







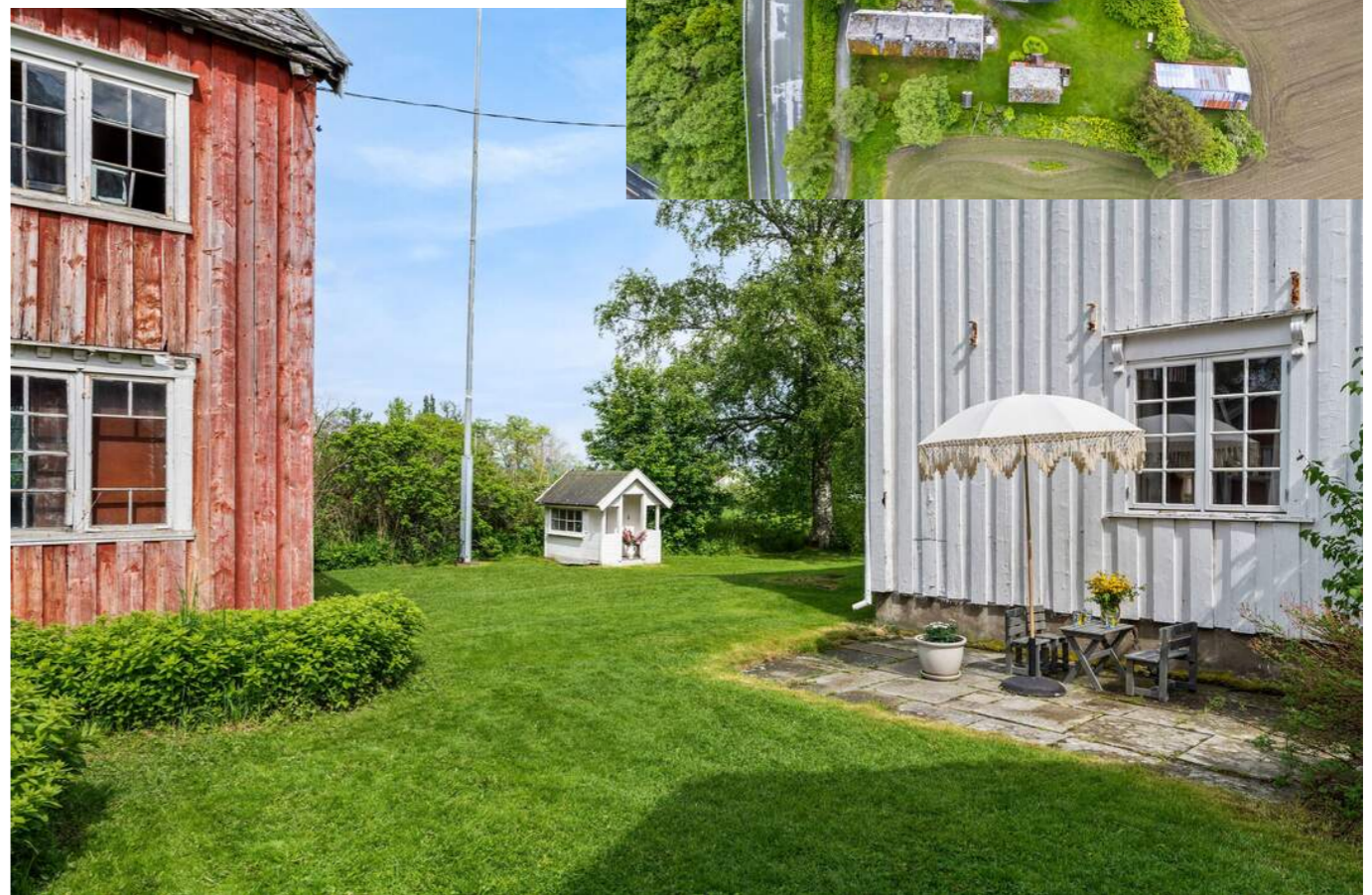
SKJERMEDE SONER  
RUNDT TUNET GIR GODE  
FORHOLD FOR BÅDE  
AVSLAPNING OG  
BARNELEK.





## BARNEVENNLIG OG FREDFULLT

Rundt og imellom bygningene er det plen og en rekke beplantninger. Store, naturlige uterom som innbyr til lek og moro for de små. Skjermede omgivelser hvor de voksne finner ro.







VÅNINGSHUSET ER FRA  
1859 OG OPPFØRT I TRE  
ETASJER OVER KJELLER  
OG KRYPPROM.

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Gimsvegen 175 er en sjelden landbrukseiendom med attraktiv beliggenhet i Melhus kommune. Her bor du fritt og usjenert omgitt av vakre jordbruks- og skogområder, samtidig som Melhus sentrum med et bredt utvalg av service- og handelstilbud ligger kun få minutter unna. Eiendommen tilbyr en kombinasjon av landlig ro, gode solforhold og nærhet til hverdagslige fasiliteter som sjelden kommer for salg.

Eiendommen har adkomst via privat grusvei som leder inn til et tradisjonelt og innbydende gårdstun. Ved ankomst møtes man av et harmonisk tunmiljø hvor bygningene er naturlig plassert rundt et sentralt gårdsrom. Tunets utforming skaper lune uteområder med gode oppholdsplasser og et tydelig gårdspreget, samtidig som de åpne omgivelsene gir utsyn mot det omkringliggende kulturlandskapet og svært gode solforhold gjennom dagen.

Våningshuset fra 1859 bærer preg av eiendommens lange historie og har en innholdsrik planløsning over tre etasjer. Hovedetasjen byr på hele fem sammenhengende stuer som skaper generøse oppholdsarealer med mange muligheter for både familieliv og sosiale sammenkomster. Tregulv, panelte vegger og ildsteder bidrar til en varm og autentisk atmosfære. I andre etasje finner man fem soverom samlet på ett plan, samt bad som ble oppgradert i 2012/2013.

Den romslige driftsbygningen, opprinnelig oppført på midten av 1800-tallet og senere utvidet, utgjør en betydelig ressurs på eiendommen. Med et samlet areal på om lag 990 kvm gir bygningen gode muligheter for landbruksdrift, lagring, hobbyvirksomhet eller annen plasskrevende aktivitet.

I tillegg består bygningsmassen av mastu og redskapshus. Mastua er et sjarmerende eldre bygg med stort potensial for den som ønsker å restaurere og videreføre gårdens historiske bygningsmiljø, mens redskapshuset gir praktisk oppbevaringsplass for utstyr og redskaper.

Dette er en eiendom som passer for deg som ønsker god plass, historisk gårdsmiljø og naturskjønne omgivelser - uten å gi avkall på nærheten til Melhus sentrum og regionens mange tilbud.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 35 kvm  
Total BRA: 35 kvm

1. etasje  
BRA-i: 115 kvm  
Total BRA: 115 kvm

2. etasje  
BRA-i: 115 kvm  
Total BRA: 115 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.



**Ikke målbare arealer**

Kaldloft har ikke målbart areal etter målereglene og er ikke innlemmet i byggets arealer.

**Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1  
TG1: 6  
TG2: 18  
TG3: 2  
TG-IU: 2

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.

**Bygningsdeler med TG3**

Vinduer og dører (med skade og av eldre årgang)  
Vindu på bad har råteskader og vindu på loft bærer preg av alder, har skader og mangler stedvis glass. Utbedringskostnad mellom 20 000 og 100 000.

Trapp (av eldre årgang)  
Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning til loft og kjellertrapp. Utbedringskostnad mellom 20 000 og 100 000.

**Bygningsdeler med TG2**

Drenering  
Hoveddel av drenering / fuktsikring er av eldre årgang.

Grunnmur og fundament  
Det ble ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen og grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet alder tatt i betraktning.



#### Krypkjeller

Krypkjeller lot seg ikke inspisere grunnet begrenset tilgjengelighet.

#### Rom under terreng

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

#### Vinduer og dører (fra ca. 1990)

Det registreres fukt og kondensmerker på vinduer. Videre er det utvendig begroelse og stedvis behov for oppgradering av kittfalsler.

#### Yttervegger

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

#### Renner og nedløp: (av eldre årgang)

Det registreres tegn til utettheter og overflaterust.

#### Takkonstruksjon og loft

Det registreres enkelte fuktmerker som en indikasjon på tidvis fuktinntrengning.

#### Taktekking

Det er stedvis betydelig med mose / begroelse på taktekingen.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre registreres det stedvis knirk.

#### Ildsted/skorstein

Det opplyses at det foreligger en anmerkning fra det stedlige feivevesen at det er for kort avstand mellom røykrør til brennbart materiale.

#### Kjøkken (overflater og innredning)

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

#### Trapp (av nyere årgang)

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

#### Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Anlegget luftes via en vakuumventil som er plassert på bad i 2. etasje.

#### Vannledninger

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Varmtvannsbereider

Det registreres fukt under bereder uten at det ble påvist aktiv lekkasje.

#### Baderomsoverflater

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv på badet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Sluk under badekaret lot seg ikke kontrollere. Adkomst til sluket krever demontering av dekkside mm., noe som ikke ble utført på befaringdagen.

#### Bygningsdeler med TG-IU

#### Skorstein over tak

Piper over yttertak er tekket med beslag og lot seg ikke inspisere.

#### Fukt på bad

På grunn av bygningsmessige hindringer / oppbygning er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 15 000-20 000 kWh årlig, tilsvarende cirka kr 15 000 i strømkostnader (Trøndelag Kraft).

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

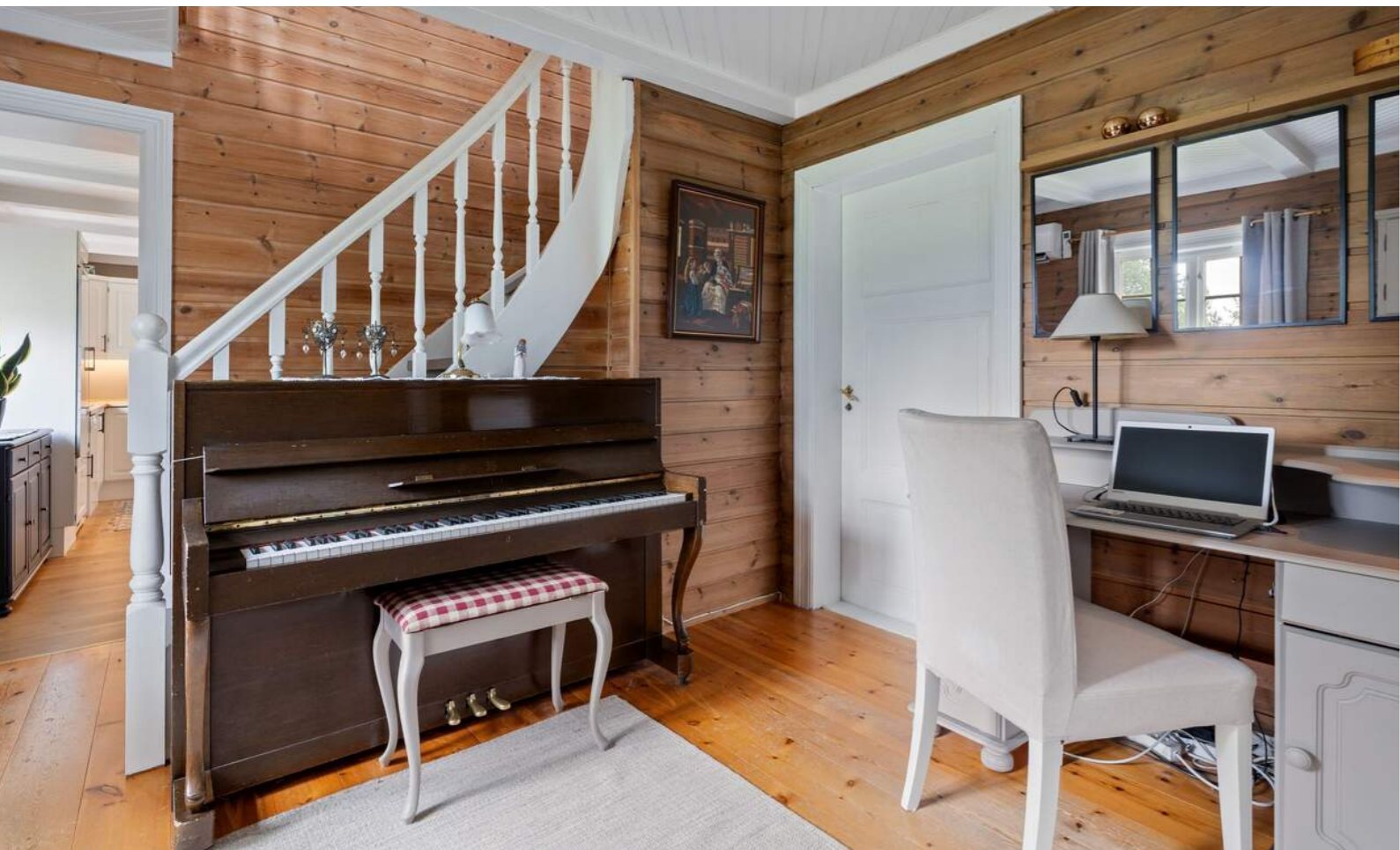
# KJØKKEN

Kjøkkenet har innholdsrik innredning med klassiske fronter og et tidløst uttrykk. Kjøkkenet har en utforming som egner seg til matlaging for store middagsselskaper, eller til det daglige bruket for en familie med behov for mye skap- og benkeplass.









**ROMSLIG & GJENNOMLYST**

Stuen er av god størrelse og gir rikelig med muligheter for møblering av ulike soner. Piano for den musikalske, godstol for den litterære og tv-krok for både sport, nyheter og film.



TRIVELIG &  
SJARMERENDE  
STUEAREAL







# BAD

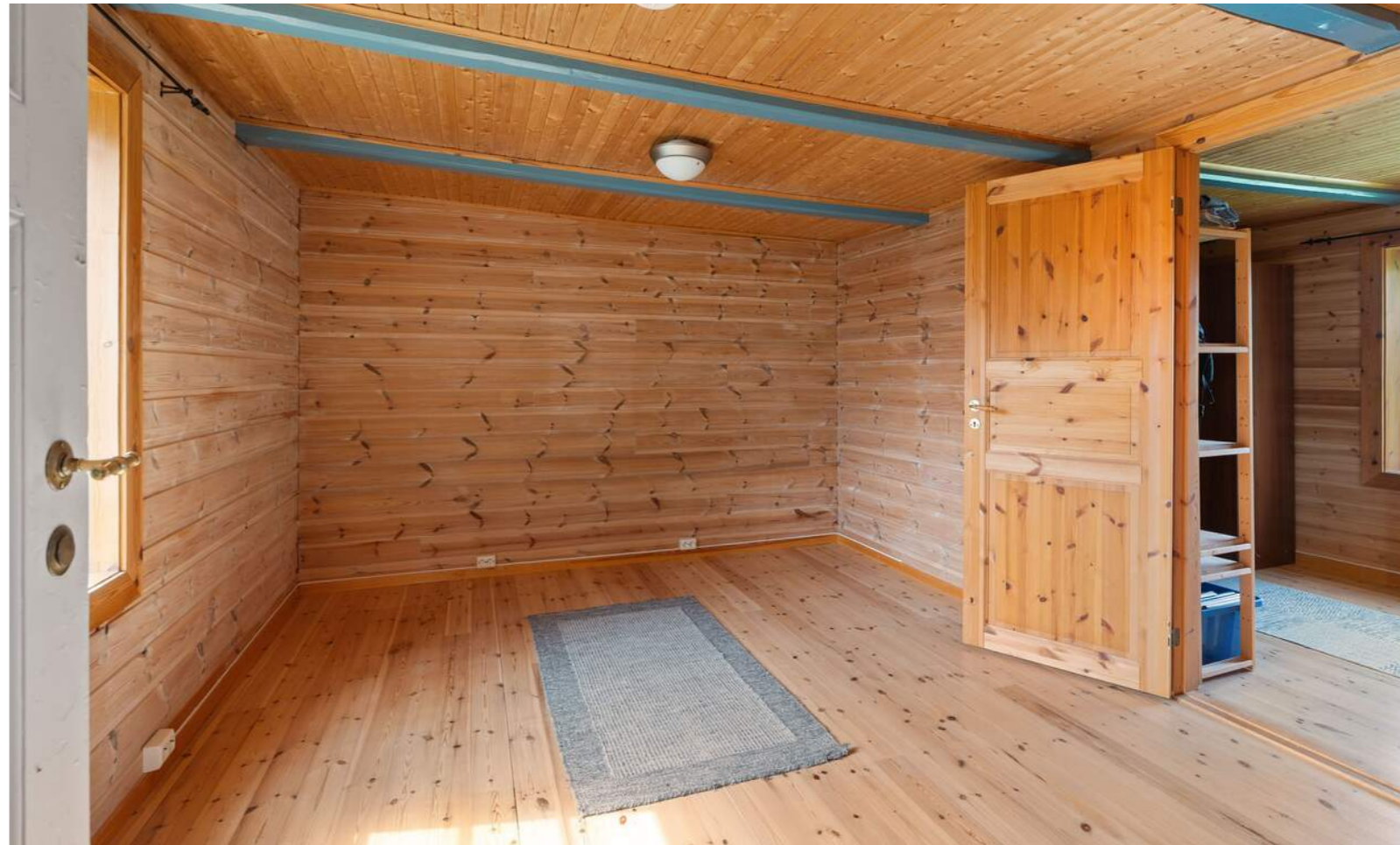
Badet i etasjen ble oppgradert i 2012/2013 og har flislagte overflater, badekar, dusjnise og vegghengt toalett.



# SOVEROM

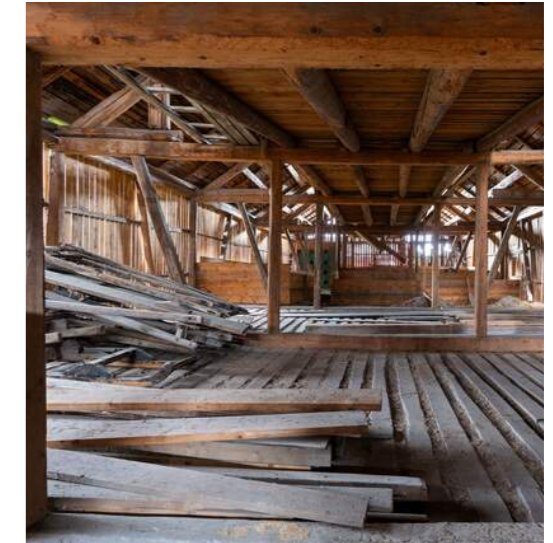
Soverommene har god plass til møblering med seng, nattbord og garderobeløsninger for klær.





# DRIFTSBYGNING

Driftsbygning fra midten av 1800-tallet som senere er tilbygd.  
Med et samlet areal på om lag 990 kvm åpner bygningen for en rekke muligheter knyttet til landbruksdrift, lagring og annen arealkrevende aktivitet.





## MASTU

På eiendommen står en tradisjonell mastu oppført på midten av 1800-tallet. Bygget har et samlet areal på 78 kvm. Bygningen har et betydelig vedlikeholdsbehov og må betraktes som et restaureringsobjekt.





# PLANTEGNINGER

Kjeller



1. etasje



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

2. Etasje



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

197 217 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Ifølge gårdskart fra NIBIO består eiendommen av ca. 72 dekar fulldyrka jord, 104 dekar produktiv skog, 0,5 dekar "annet markslag" og 20,7 dekar bebygd areal. Gårdskartet ligger vedlagt salgsoppgaven for full oversikt over arealene.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

231.364,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

- Renovasjon kr 11 825,-
- Eiendomsskatt 1 884,-
- Avløp kr 8 406,-
- Leie vannmåler kr 581,-

Overnevnte beløp er basert på informasjon mottatt fra kommunen og kan avvike ved fremtidig fakturering. Pris på tilsyn/feiing fremkommer ikke.

### Kommunale avgifter

22.002,- for 2025

### 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.

## Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæring

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

"På mørkloft en flekk etter et rykende uvær og nedbør for mange år siden. På mur langs kjellerrom."

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

"Kan ved en lengre periode med regnværet se litt fukt ved murgulv/murvegg."

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

"Det er en gammel gård med gamle murer med stein."

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

"Alle tre pipene er utbedret med stålrør."

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

"Mus."

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

"Vanskelig å spesifisere i og med at det er en veldig gammel gård."

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Av opplysningene mottatt fra Melhus kommune fremgår det ikke byggetegninger, attester eller annen dokumentasjon for eiendommen. Det kan derfor ikke legges til grunn at alle tiltak er tilstrekkelig dokumentert eller godkjent. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, og oppfordres til å gjøre egne undersøkelser hos kommunen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.02.1861 - Dokumentnr: 990010 - 27.02.1861 - Dokumentnr: 990011

Eiendommen er registrert med eldre tinglyste utskiftningsforretninger datert 27.02.1861. Dokumentene gjelder underutskiftning og overutskiftning, som var datidens jordskifteordninger for omlegging av eiendomsgrenser og fordeling av jordbruksarealer mellom gårdsbruk. Dokumentene er av historisk karakter og knytter seg til etablering og organisering av eiendomsforholdene i området. Forretningene er registrert i historisk grunnbok og pantebokmateriale.

03.12.1887 - Dokumentnr: 900029 og 05.05.1888 - Dokumentnr: 900033

Historisk grunnbok viser enkelte eldre tinglyste dokumenter fra 1887 og 1888. Gjennomgang av tilgjengelig pantebokmateriale viser at dokumentene i hovedsak knytter seg til historiske utskiftningsforretninger, kjøpskontrakter, skjøter og eiendomsoverdragelser. Dokumentene vurderes å være av historisk karakter og antas ikke å medføre særskilte praktiske begrensninger for dagens bruk av eiendommen.

07.04.1933 - Dokumentnr: 900110 og 04.05.1933 - Dokumentnr: 900108

Det er en tinglyst erklæring til fordel for Melhus kommune/Melhus Elektrisitetsverk. Erklæringen gir rett til å føre elektriske kraftledninger over eiendommen, etablere nødvendige stolper og transformatoranlegg, samt adgang til tilsyn, vedlikehold og reparasjon av anleggene. Erstatning for tiltaket ble utbetalt til daværende grunneier ved etableringen av anlegget. Servitutten er av eldre dato og knytter seg til etablering og drift av elektrisitetsforsyningen i området.

08.12.1956 - Dokumentnr: 2241

Dette er en eldre kjøpekontrakt hvor det ble solgt en parsell fra eiendommen. Dokumentet beskriver plassering av parsellen og viser til skylddelingsforretning fra samme år.

13.09.1957 - Dokumentnr: 1752

Melhus kommunale elektrisitetsverk fikk rett til å bygge og vedlikeholde lavspentlinje over eiendommen fram til naboeiendom. Det ble satt opp stolper på eiendommen, og retten omfatter nødvendig vedlikehold av anlegget.

08.04.1964 - Dokumentnr: 800

Dette dokumentet gjelder en større grensegang og jordskiftesak for flere eiendommer i området, herunder Gimse og Bagøien. Formålet var å avklare eiendomsgrenser og rettsforhold mellom gårdene.

20.03.1973 - Dokumentnr: 1009

Melhus Elverk fikk rett til å bygge høyspentledning over eiendommen, inkludert oppsetting av master og barduner. Rettigheten gjelder også nødvendig drift og vedlikehold av anlegget.

13.12.1973 - Dokumentnr: 4987

Melhus Elverk fikk rett til å legge høyspentkabel over eiendommen langs vei mot Bagøien. Rettigheten gjelder kabeltrasé og nødvendig vedlikehold av anlegget.

24.03.1975 - Dokumentnr: 1042

Dalen offentlige skole for blinde fikk tillatelse til å etablere en avskjærende overvannsgrøft over deler av eiendommen. Formålet var å lede bort overvann og sikre området mot vannproblemer.

23.03.1977 - Dokumentnr: 1259

Melhus Elverk fikk rett til å legge høyspentkabel over

## Kjerneinformasjon

eiendommen fram til området Gimse II. Rettigheten omfatter også nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

31.03.1980 - Dokumentnr: 1824  
Televerket fikk rett til å plassere kabel, stolper eller teknisk teleutstyr på eiendommen. Dokumentet gir også rett til nødvendig vedlikehold og tilgang til anlegget.

19.12.1984 - Dokumentnr: 6456  
Melhus Elverk fikk rett til å bygge høyspentlinje over eiendommen og over Gaula, inkludert rett til mast og høyspentkabel. Erklæringen omfatter også drift og vedlikehold av anlegget.

14.10.1987 - Dokumentnr: 4833  
Dette er en tinglyst erklæring knyttet til tekniske anlegg og rettigheter over eiendommen. Dokumentet fremstår som en videreføring eller supplering av tidligere energirelaterte rettigheter.

11.03.1992 - Dokumentnr: 928  
Dette er en omfattende jordskiftesak som gjelder flere eiendommer i området. Saken omhandler blant annet avklaringer av grenser, rettigheter og eiendomsforhold mellom berørte gårder.

11.03.1992 - Dokumentnr: 931  
Dette dokumentet gjelder behandling i jordskifteoverretten etter anke i jordskiftesaken fra 1992. Dokumentet innebærer endelig avklaring av de forhold som ble behandlet i jordskiftesaken.

22.07.1993 - Dokumentnr: 2673  
Dokumentet gir Brauta Velforening rett til veg over eiendommen fram til Rimolshagen etter fastlagt trasé.

13.11.1996 - Dokumentnr: 4874  
Melhus Energi fikk rett til å legge høyspentkabel over eiendommen fra Gimse transformatorstasjon mot Kuba. Rettigheten omfatter vedlikehold og fremtidig adgang til kabelanlegget.

16.02.1999 - Dokumentnr: 560 - 563  
Tidligere eiendomsoverdragelse. Det fremkommer av kjøpet at det gis tillatelse til å legge vann/kloakkledning over gnr/bnr 35/1. Eier av gnr/bnr 35/1 forbeholder seg retten til å benytte veien som adkomst til sin eiendom.

01.11.2002 - Dokumentnr: 4790  
TrønderEnergi Nett AS fikk rett til å bygge og drive høyspentanlegg på eiendommen. Dette omfatter kraftledning, jordkabel og transformator/nettstasjon, samt nødvendige rettigheter til drift og vedlikehold. Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved virksomheten fra hans side påføres ledningene, således ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastefundamenter m.v.

31.01.2006 - Dokumentnr: 516  
Dette er en jordskiftesak mellom eiendommene gnr. 31/1 og gnr. 35/1. Tvisten dreide seg om fiskeretten i Gaula utenfor den tidligere eiendommen Bønnsengen gnr/bnr 34/1. Domsslutning: Fiskeretten på en strekning på 57,73 meter deles likt mellom eiendommene, med en halvpart til hvert bruk.

16.02.2012 - Dokumentnr: 136354  
Denne erklæringen gjelder medlemskap i Gaula elveierlag etter jordskiftesak for Gaulavassdraget. Eiendommen inngår i organiseringen av fiskerettigheter og forvaltning av laksefiske i Gaula. Dokumentet regulerer blant annet andelsfordeling, organisering av elveierlaget, vedtekter, stemmerett og ansvar knyttet til fiskeforvaltning.

10.06.2013 - Dokumentnr: 466589  
Grunneier gir Trondheim og Melhus kommune adkomstrett samt rett til å etablere/legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut og om nødvendig endre dimensjon på det vann- og spillvannsanlegget som er planlagt. Grunneier plikter å ha hensyn til anlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen.

28.08.2013 - Dokumentnr: 719426  
Avtale mellom TrønderEnergi og grunneier om bygging, drift og erstatning for kraftlinje. Avtalen gjelder også omlegging av kraftlinje (ett luftspenn erstattes med jordkabel). Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved virksomhet fra hans side påføres ledningene.

13.02.2017 - Dokumentnr: 132164  
Dette er en senere retting/ending av tidligere tinglyst jordskiftesak for Gaula elveierlag.

06.12.2021 - Dokumentnr: 1530278  
Det fremkommer av dokumentet at eier av gnr/bnr 35/19 har veirett fra Gimsvegen til eiendommen.

08.05.2023 - Dokumentnr: 471198  
Eiendommen er omfattet av jordskiftesak 16-108707REN-JTRO/JTRD Skjetne Sørngaarden. Saken gjelder hovedsakelig avklaring av jaktområder og grenseforhold mellom andre eiendommer innenfor området. Det følger ingen kjente særskilte bruksbegrensninger eller rettigheter for denne eiendommen utover det som fremgår av jordskifteavgjørelsen

13.11.2024 - Dokumentnr: 2234926  
Melhus kommune gis evigvarende rett til å bruke eiendommen som adkomst til Bagøya avløpspumpestasjon. Dersom veien legges om, følger veiretten med.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av

eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Eiendommen omfattes av følgende reguleringsplaner:  
- 201801 datert 17. juni 2025 (Områdeplan for Brekkåsen)  
- 202202 datert 12. november 2024 (Detaljregulering for Melhus vgs)  
- 2016001 datert 24. september 2019 (Områdeplan Melhus sentrum)  
- 2013002 datert 16. desember 2014 (Kommuneplanens arealdel)  
- 2007012 datert 22. april 2008 (Kommedelplan for Gaula)

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:

- 2023002 "Detaljregulering gangbru over Gaula"  
Melhus kommune ønsker å regulere en ny gangbru over Gaula og nytt fortau langs Lenamælen - fra ny gangbru over E6 i sør, fram til Gimse bru i nord. Deler av planområdet omfatter eiendommen i øst, ved Martin Tranmæls veg.

- 2023003 "Detaljregulering gang- og sykkelveg Gimsvegen-Martin Tranmælsveg"  
Det er igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for etablering av bedre tilrettelegging for gående og syklende i området mellom Martin Tranmæls veg, via undergang/kulvert under Hølundvegen, og frem til Gimsvegen. Planforslaget omfatter deler av eiendommen, hvor et av de vurderte trasealternativene for gang- og sykkelveg vil kunne berøre eiendommen i øst, på motsatt side av Gimsvegen.

Eiendommen inngår i område hvor det er igangsatt planarbeid knyttet til kommuneplanens arealdel (planid 2025005). Dette innebærer at kommunen har startet en overordnet planprosess hvor fremtidig arealbruk i området kan vurderes. Eiendommen er dermed underlagt gjeldende plan- og regelverk inntil eventuell ny plan er politisk vedtatt. Kjøper må påregne at eiendommen kan bli gjenstand for vurdering i fremtidig planprosess, uten at dette gir noen garanti for endret arealstatus.

### Vei/Vann/Avløp

Direkte adkomst fra offentlig regulert vei.  
Eiendommen er tilknyttet privat vann (Gimse vasslag).  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Verneklasse/SEFRAK

Flere av byggene på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Registreringen innebærer at bygningen er vurdert å ha kulturhistorisk verdi. SEFRAK-registrering er ikke en

## Kjerneinformasjon

fredning, men ved tiltak som riving eller vesentlige endringer kan det være krav om særskilt vurdering fra kommunen.

Gjelder våningshuset, mastua og deler av driftsbygningen.

### Konsesjon

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven. Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap. Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes medgrunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:  
1. fratse avtalen uten å kunne kreve noe overforhverandre, eller  
2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy, eller at kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon.

Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsignering.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av kjøpet og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer. Videre skal også kommunen

## Kjerneinformasjon

vurdere om kjøpers eierform, dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig

### ODEL

Det er odel på eiendommen. Selger innestår for at samtlige kjente, myndige odelsberettigede, har skriftlig fraskrevet seg odelen. Kjøper bærer risikoen for at eventuelle ukjente og/eller umyndige odelsberettigede går til odelsløsningssak.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### 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 meglers 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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **OMK. KJØPER BESKRIVELSE**

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
162 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 681 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

## Kjerneinformasjon

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Driftsbygningen er ryddet til visning og vil ikke bli videre tømt til overtagelse.

Traktor og øvrig driftsutstyr knyttet til gården medfølger ikke. Dette kan gjøres egne avtaler på kjøp av dette etter at handel er kommet i stand.

#### **Budgivning**

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

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

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

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

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

#### **Eier**

Trude Andersen Jøntvedt

#### **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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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

**Dato salgsoppgave**  
22.6.2026

## Kjerneinformasjon

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.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 97 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 8 100,00, Utlegg fotograf kr 10 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 858,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 36 623,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 61 627.

Totale kostnader kr. 133 067.

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

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

**Dato salgsoppgave**  
22.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Gimsvegen 175, 7224 MELHUS

13 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gimsvegen 175	Gimsvegen 175	

### 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Skjøte på gårdsbruk 35/1, 4.juli 1989

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

### Informasjon om selger

Selger

Jontvedt, Trude Andersen

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging av hele badet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På mørkloft en flekk etter et rykende uvær og nedbør for mange år siden. På mur langs kjellerrom.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
 Kan ved en lengre periode med regnværret se litt fukt ved murgolv/murvegg

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

#### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**  
 Gimse vasslag A/S eget  
 Kloakk tilknyttet kommunal
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 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

Side 3



#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
 Det er en gammel gård med gamle murer med stein
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
 Alle tre pipene er utbedret med stålrør

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
 Mus
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**  
 Vanskelig å spesifisere i og med at det er en veldig gammel gård
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

Side 4



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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13190618

## Egenerklæringskjema

Name **Trude Andersen Jøntvedt** Date **2026-05-13**

Identification

 Trude Andersen Jøntvedt



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Trude Andersen Jøntvedt	13/05-2026 22:16:36	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------

# Gimsvegen 175 7224 MELHUS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Våningshus  
Byggeår: 1859  
BRA: 265 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 265 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 1.6.2026 (Gyldig til 1.6.2027)

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist 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 befarings 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/42728>

### 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.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Med skade og av eldre årgang	Vindu på bad har råteskader og vindu på loft bærer preg av alder, har skader og mangler stedvis glass.
Trapp: Av eldre årgang.	Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning til loft og kjellertrapp.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Hoveddel av drenering / fuktsikring er av eldre årgang.
Grunnmur og fundament	Det ble ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen og grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet alder tatt i betraktning.
Krypkjeller	Krypkjeller lot seg ikke inspisere grunnet begrenset tilgjengelighet.
Rom under terreng	Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.
Vinduer og dører: Fra ca 1990	Det registreres fukt og kondensmerker på vinduer. Videre er det utvendig begroelse og stedvis behov for oppgradering av kittfalsler.
Yttervegger	Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Renner og nedløp: av eldre årgang	Det registreres tegn til utetheter og overflaterust.
Takkonstruksjon og loft	Det registreres enkelte fuktmerker som en indikasjon på tidvis fuktinntrengning.
Taktekking	Det er stedvis betydelig med mose / begroelse på taktekkningen.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre registreres det stedvis knirk.
Ildsted/Skorstein	Det opplyses at det foreligger en anmerking fra det stedlige feievesen at det er for kort avstand mellom røykrør til brennbart materiale

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Innredningen fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Trapp: Av nyere årgang	Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Avløpsrør	Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Anlegget luftes via en vakumventil som er plassert på bad i 2.etasje.
Vannledninger	Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Varmtvannsbereder	Det registreres fukt under bereder uten at det ble påvist aktiv lekkasje
Våtrom: Bad - Overflater	Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv på badet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Sluk under badekaret lot seg ikke kontrollere. Adkomst til sluket krever demontering av dekkside mm., noe som ikke ble utført på befaringdagen.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Piper over yttertak er tekket med beslag og lot seg ikke inspisere.
Våtrom: Bad - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer / oppbygning er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Lovlighet / HMS

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

Rekkverkshøyde og lysåpning i mellom trinn og rekkversspiler tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat er over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfangere.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 19.5.2026  
Rapportdato: 1.6.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Trude Jøntvedt  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Csaba Tørø  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS  
Tittel: Takstingeniør  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring  
Telefon: 40004450  
Epost: ctoro@tft.no  
Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Gimsvegen 175, 7224 Melhus  
Kommunenr: 5028  
Seksjonsnr: 1859 - Eiers opplysninger.  
Byggeår: 1859 - Eiers opplysninger.  
Boligtype: Våningshus  
Gårdsnr: 35  
Bruksnr: 1  
Festnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Våningshus er oppført i to etasjer med kaldloft over kjeller og kryprom. Grunnmur er oppført i gråstein og naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet 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://eiendommen.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)
2. etasje	115	115 Romfordeling: Gangarealer/ trapperom, 5 soverom, bad.	0	0	0
1. etasje	115	115 Romfordeling: 2 vindfang, peisestue, 3 stuer, kjøkken, toalett.	0	0	0
Kjeller	35	35 Romfordeling: Uinnredet kjellerrom.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Kaldloft har ikke målbar areal etter måleregler og er ikke innlemmet i byggets arealer.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Deler av dreneringen er skiftet men på et ukjent tidspunkt. Hoveddel av drenering / fuktsikring er av eldre årgang. I forbindelse med utskifting av grunnmur på byggets kortsida mot øst ble det etablert ny drenering i begynnelsen av 1990. I dette området registreres det synlig grunnmursplast. Takvannet fra bygningen føres via utkast ned på bakken. Løsningen kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drencsystem eller forlengelse av utkast.

Terreng rundt deler av boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterede følgeskader over tid.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Fuktindikasjonene kan tyde på fuktopptrekk fra grunnen grunnen manglete eller ufullstendig fuktsperre i grunnen. Det opplyses i tillegg av eier at det ved store nedbørsmengder er registrert stedvis fuktinntrengning i kjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfindtlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Tiltak i tilknytning til taknedløp kan ikke utelukkes for å unngå vannansamling ved grunnmur.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene i området er ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Deler av den opprinnelige grunnmurene er skiftet i området ved kjøkken. Hoveddel er fra opprinnelig byggeår og er en gråsteinsmur. Eventuelle sprekker og skader i denne er vanskelig å registrere. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen og grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at det er kun en begrenset del av grunnmuren som lot seg inspisere.

## 6.3 Kryp kjeller

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

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjeller lot seg ikke inspisere grunnet begrenset tilgjengelighet. Det ble ikke påvist bruk av fuktsperre i form av plastfolie på bakken ved begrenset inspeksjon fra luke i grunnmur i kjeller. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller / blindareal er å betrakte som risikokonstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll og unngå unødige fuktbelastning mot grunnmur fra utvendig terreng.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er å betrakte som en grovkjeller. Hoveddel av grunnmuren er fritt eksponert og en begrenset del av utlektet konstruksjon.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Ved fuktsøk i nedre del av utlekket grunnmurskonstruksjon, registreres det forhøyede fuktverdier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ikke å lagre fuktømfindtlige materialer direkte ned på kjellergulv eller ut mot grunnmurskonstruksjonen. Det anbefales å sikre god ventilering / luftsirkulasjon og begrense vannsøl på gulv.	

## 6.5 Vinduer og dører: Fra ca 1990

Beskrivelse	
Vinduer er i koblet utførelse. Ytterdør ved hovedinngang er to-fløyet. Innvendige dører er speildører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdør opplyses skiftet ca 1990. Enkelte innvendige dører er fra samme tidsperiode. Øvrige dører av eldre årgang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres fukt og kondensmerker på vinduer. Videre er det utvendig begroelse og stedvis behov for oppgradering av kittfalsen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold må påregnes.	

## 6.6 Vinduer og dører: Med skade og av eldre årgang

Beskrivelse
Vindu på kaldloft er med enkeltglass. Koblavindu på bad. Ytterdør i "kårenden" er to-fløyet speildør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vindu på kaldloft og ytterdør er av ukjent men av eldre årgang. Vindu på bad er fra 1990 - tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-3
Ytterdør bærer preg av alder, er utett og krever restaurering. Vindu på bad har råteskader og vindu på loft bærer preg av alder, har skader og mangler stedvis glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold / utskifting av vindu og dører med skade er høyst påregnelig.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at det er foretatt sporadisk utskifting av ytterkledning men i hovedsak er ytterkledningen av eldre årgang. Ytterkledningen ble sist malt for ca 20 år siden.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Grunnet byggemetode er det ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved utskifting av råteskadet kledning anbefales det kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.  
Kledninger bærer preg av å ha behov for skraping / overflatebehandling.

**6.8 Renner og nedløp**

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp mot sør / gårdsplass opplyses skiftet, høsten 2025.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-0</b>
Renner og nedløp fremstår uten tegn til skade.	

**6.9 Renner og nedløp: av eldre årgang**

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp mot nord er av eldre årgang.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres tegn til utettheter og overflaterust.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vedlikehold er påregnelig.	

**6.10 Skorstein over tak**

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

**Totalvurdering av skorstein over tak****TG-IU**

Piper over yttertak er teknet med beslag og lot seg ikke inspisere.

**6.11 Takkonstruksjon og loft**

Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaks form og er et åstak med sperrebukker	
Type loft	Kaldtloft
Loftet er et kaldloft	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Det ble ikke registrert vesentlige avvik	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Loftet luftes via naturlige utettheter.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Det registreres synlig tegn til tidvis kondensering på undertak av tre med påfølgende råteskader.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Beslagsløsninger på yttertak lot seg ikke inspisere. Det registreres enkelte fuktmerker som en indikasjon på tidvis fuktinntrengning.	

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft****TG-2**

Beslagsløsninger på yttertak lot seg ikke inspisere.  
Det registreres enkelte fuktmerker som en indikasjon på tidvis fuktinntrengning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Undertaket bærer preg av alder og ved oppgradering av boligens taktekking er det påregnelig at det vil være behov for utskifting av undertak av tre og overliggende flistekking.  
Viser til videre omtale under pkt. taktekking.

**6.12 Taktekking**

Type takkonstruksjon	Saltak
----------------------	--------

Type tekking	Skiferstein
Taket er teknet med skifer som er av eldre årgang.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekkingen er av eldre årgang men det foreligger ingen opplysninger om tekkingens alder.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av taktekkning

TG-2

Det registreres enkelte takstein som er ute av posisjon. Videre er det stedvis betydelig med mose / begroelse på taktekkingen. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringsdagen, men det anbefales som et forebyggende tiltak jevnlig kontroll på kaldloft for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidligst mulig tidspunkt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert aktive lekkasje / utettheter på befaringsdagen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det er høyst påregnelig at det vil være behov for en snarlig oppgradering av boligens taktekkning og undertak. I den forbindelse må det påregnes utskifting av tilhørende beslagsløsninger med tilhørende renner og nedløp på nordsiden av bygget.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Videre registreres det stedvis knirk. Det er stedvis nivåforskjell på gulv i mellom rom grunnet lokal oppretting.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I tilknytning til ytterdør ved "kårenden" registreres det en lokal råteskade grunnet inndriv ved nedbør grunnet utettheter ved dørene. Lokal utbedring må påregnes. Det ble ikke foretatt destruktive inngrep slik at omfanget av skaden er ikke kjent.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Boligen har 3 teglsteinspiper som er teknet med beslag over yttertak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert to vedovner og en peis i boligens 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipene er innvendig renoveret med rør rundt 2014. Det opplyses at det foreligger en anmerkning fra det stedlige feievesen at det er for kort avstand mellom røykrør til brennbar materiale.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbar materiale må utføres.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredningen er fra 1990 med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.	

## 6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunalt arkiv.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.	
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
Rekkverkshøyde og lysåpning i mellom trinn og rekkverspiler tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Pulverapparat er over 10 år.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfangere.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Det er montert stigtrinn på tak ved piper.	

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Toalettet er fra 1990 og fremstår uten tegn til skade.	

## 6.18 Trapp: Av nyere årgang

Beskrivelse	
Tretrapp i lukket utførelse fra 1990.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.19 Trapp: Av eldre årgang.

Beskrivelse	
Tretrapp i lukket utførelse. Trapp til kaldloft og til kjeller er trapper i åpen utførelse.	

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning til loft og kjellertrapp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Montering av rekkverk / håndlist anbefales. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig røropplegg er fra 1990-tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Lufting av kloakk over yttertak er ikke påvist. Anlegget luftes via en vakumventil som er plassert på bad i 2.etasje. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Synlige vannrør innvendig i boligen er av kobber. Eldre jernrør inn til boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken på 1990-tallet	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Eiendommen er tilknyttet privat vann, Gimse vasslag. Det opplyses at deler av vannledning inn til boligen er skiftet på et ukjent tidspunkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Deler av det elektriske opplegget er ikke i bruk, men er ikke demontert.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hoveddel av anlegget er fra 1991.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert en luft til luft pumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at varmpumpen ble montert ca 2016	
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at det ble utført service på anlegget i 2024	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
<p>Anlegget var i funksjonell drift på befaringdagen. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.</p>	

## 6.24 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bereider er plassert i kjeller	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fukt under bereder uten at det ble påvist aktiv lekkasje	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Behov for utskifting av bereder som følge av registrerte forhold, kan ikke utelukkes.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Naturlig ventilering via vindusventiler og åpningsvindu. Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk av boligen.</p>	

## 6.26 Våtrom: Bad

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppført i 2012/13.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv på badet. Det er etablert forhøyet dørterskel men avslutning på membran mot terskel lot seg ikke kontrollere.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Ingen tegn til kondensering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av begrenset fall på gulv mot sluk anbefales det en forsiktig bruk.</p>	

#### 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?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sluk under badekaret lot seg ikke kontrollere. Adkomst til sluket krever demontering av dekkside mm., noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Slukrist på sluk i dusjonen er forskjøvet slik at slukpotte ikke kan tas ut for kontroll / rengjøring.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluk for å sikre god avrenning. For renhold / kontroll av slukpotte i dusjonen må det påregnes flytting av slukrist.</p>	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
<p>Servantskap med servant. Dusj med dusjdører, badekar og veggmontert toalett.</p>

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.</p>	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Veggmontert fuktstyrt avtrekksvifte. Tilluft via vindusventil.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.</p>	

#### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
<p>På grunn av bygningsmessige hindringer / oppbygning er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved fuktsøk på fritt eksponerte flisflater flater det ikke registrert fuktavvik eller observert symptomer som tilsier skade.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p>	

## 6.27 Vaskerom i kjeller.

Beskrivelse
<p>Det er etablert opplegg for vaskemaskin i grovkjeller. Rommet er ikke oppbygd som et våtrom men vurderes å fungere som opprinnelig tiltenk. Rommet har ikke sluk utenom åpen avrenning i gulv. Det anbefales å tilegne rommet en forsiktig bruk. For å tilfredstille dagens forskriftskrav til våtrom så må det påregnes en oppgradering.</p>

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme



**Verdivurdering**  
**Landbrukseiendom**  
Gimsvegen 175





### ■ Befaringsopplysninger

Sted..... Gimsvegen 175  
 Dato..... 19. mai 2026  
 Til stede..... Trude Jøntvedt, hjemmelshaver  
 Csaba Tørø, Takst-forum Trøndelag AS

### ■ Eiendomsopplysninger

Eiendomsbetegnelse: Skog og landbrukseieendom  
 Beliggenhet: Eiendommen ligger ca 1 km fra Melhus sentrum  
 Bebyggelsen: Våningshus, driftsbygning, mastu og smie / redskapsbu  
 Konesjonsplikt: Eiendommen er konsesjonspliktig iht. konsesjonsloven  
 Odel: Eiendommen er en odelseieendom som er underlagt odelsloven.  
 Adkomstvei: Direkte adkomst fra offentlig regulert vei.  
 Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vann, Gimse vasslag.  
 Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp  
 Heftelser: Ingen heftelser som kan påvirke verdien er opplyst eller hensyntatt.

### ■ Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 5028 MELHUS Gnr: 35 Bnr: 1  
 Hjemmelshaver: Trude Jøntvedt  
 Adresse: Gimsvegen 175  
 Kilde: Kartverket

### ■ Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### ■ Dokumentkontroll

Følgende dokumenter / kilder er benyttet som underlag i vurderingen:

- Opplysninger gitt av eier
- NIBIO gårdskart
- Eiendomsverdi



### ■ Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av gjeldende konsesjonslov og generelle retningslinjer for utarbeidelse av en landbrukstakst. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettesopp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks.

Heftelkesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Løsøre er ikke vurdert og er følgelig ikke innlemmet i eiendommens verdi.

### ■ Forutsetning arealberegning

Verdisetning av Landbrukseieendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseieendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeieendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Areal på driftsbygningen må anses å være et ca areal.

### ■ Eiendommens arealer.

	Daa	Areal
Fulldyrka jord	Daa	72
Skog av høy bonitet	Daa	64,9
Skog av middels bonitet	Daa	37,1
Skog av lavbonitet		2,1
Uproduktiv skog inkl. myr	Daa	0,2
Jorddekt fastmark	Daa	0,3
Bebyggd, samf., vann, bre	Daa	20,7
Sum arealer	Daa	197,3

Opplysninger om eiendommens arealer er innhentet fra NIBIO gårdskart

## Bygninger på eiendommen

### Våningshuset



Våningshus er oppført i tre etasjer over kjeller og kryprom. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og enkeltglass.

Bygget har et samlet bruttoareal (BTA) på 290 m<sup>2</sup> fordelt på 50 m<sup>2</sup> i kjeller og 120 m<sup>2</sup> 1. og 2. etasje.

Viser utover dette til utarbeidet tilstandsrapport.

Bygget er sefrak registrert. Registrert fungerer som et varsel til kommunen om at bygget kan ha kulturhistorisk verdi.

I landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002 er det klare føringer på hvordan våningshusets (hovedboligen) kostnadsverdien skal vurderes. Dette gjelder spesielt hvis bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom. Ut fra at boligen på en eiendom også skal tjene som bosted for yrker utenom landbruket er det i mange tilfeller grunnlag for en harmonisering av våningshusets verdi og det alminnelige prisnivået på boliger på tomteeiendommer i området. Dette kan gjøres i form av tillegg av en boverdi.

I utarbeidet endring av M-3/2002 i rundskriv M-1/2010 som er erstattet med M-3/2017, er det åpning for at boverdien kan økes ytterligere slik at verdien av våningshuset kan tilnærme seg verdien på tilsvarende bygg på frittstående tomteeiendommer i området.

Eiendommen har en sentral beliggenhet og i et område hvor det på generelt grunnlag kan sies å være attraktivt boområde med tanke på avstand til kommunesenteret og til Trondheim.

På bakgrunn av dette er det tilegnet en boverdi på eiendommen grunn av eiendommens sentrumsnære beliggenhet til kr 1 500 000.-  
Boligverdien er vurdert til kr 3 500 000.-

Samlet gir dette en boligverdi med tillegg for en boverdi på

Kr 5 000 000.-

### Mastu



Mastua er oppført på 2 plan på en grunnmur av gråstein / støpt betong. Hovedkonstruksjonen er av tømmer / tre og er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med skifer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkeltglass. Bygget er oppført på midten av 1800-tallet og har et samlet areal på 78 m<sup>2</sup> BTA fordelt på to plan

Bygget har et betydelig etterslep på vedlikeholdet og er å betrakte som et restaureringsobjekt. Ved eventuell restaurering må det påregnes betydelige oppgraderingskostnader. Bygget er sefrak registrert. Registret fungerer som et varsel til kommunen om at bygget kan ha kulturhistorisk verdi.

Grunnet registrert tilstand er bygget ikke tillagt verdi.

### Smie / redskapshus



Bygget er av ukjent alder og er oppført på punktfundamenter av betong. Hovedkonstruksjonen er en enkel trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form, vinduer med enkeltglass og plassbygde porter. Bygget har et areal på 87 m<sup>2</sup> BTA

Bygget har et synlig etterslep på vedlikeholdet og vedlikehold må påregnes.

Byggets verdi er beregnet ut ifra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.

Verdien er vurdert til kr 50 000.-

### Driftsbygning



Driftsbygninger er fra midten av 1800-tallet som er senere tilbygd på et ukjent tidspunkt. Bygget er delvis direktefundamentert på grunn og deler på støpt konstruksjon og punktfundamenter. Deler av hovedkonstruksjonen er av tegl. Utover dette en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater og skifersten. Med er montert vinduer med enkeltglass og plassbygde dører / porter.

Bygget har et samlet areal inkludert lemruger på låve på ca 990 m<sup>2</sup>

Bygget bærer stedvis preg av et etterslep på vedlikeholdet. Herunder kan nevnes sammenbrudd på lemrug / kjørebri. Registrerte forhold krever strakstiltak for å unngå skade på 3. person.

Deler av bygget er sefrak registrert. Registret fungerer som et varsel til kommunen om at bygget kan ha kulturhistorisk verdi.

Byggets verdi er beregnet ut ifra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.

Verdien er vurdert til kr 150 000.-



## Andre verdikomponenter

### Dyrket mark

Dyrketmarka er i hovedsak i en sammenhengende teig i tilknytning til gårdstunet kun avdel med Hollumsveien. Videre er det et jordareal i tilknytning til eiendommens skogsteig ved Brekkåsen på øversiden av Romolshåggån.

Landbruksarealet er utleid til to naboer for produksjon av korn.

Det opplyses at grøftetilstanden og dreneringsevnen på dyrkamarka er god.

Arealet ligger i lett skrående helning med gjennomsnittlig normal produksjonsevne for området.

Arealet er i NIBIO oppgitt å være 72 dekar fulldyrka jord

41,3 dekar er utleid for kr 400 pr dekar pr år og 30,7 dekar er utleid for kr 300 pr mål pr år. I beregningen er utleieverdien lagt til grunn og det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4 %

$41,3 \times 10\,000 = 413\,000.-$

$30,7 \times 7500 = 230\,250.-$

Samlet jordverdi basert på dagens leieinntekt, kr 643 250.-

### Skog

Det er ikke forelagt takstmann noen skogsbruksplan og av den grunn legges arealer oppgitt i gårdskart og opplysninger fra eier til grunn for verdivurderingen.

Skogen er oppgitt i gårdskart til 64,9 dekar med høy bonitet, middels til 37,1 dekar, 2,1 dekar lav bonitet. Samlet areal på 104,1 dekar

Skogen er inndelt i en hovedteig ved Brekkåsen og to mindre teiger ved Gaula og ved gårdstunet på østsiden av Gimsvegen. Det er kun begrensede opplysninger om skogen slik at det er i vurderingen lagt til grunn opplysninger tilgjengelig i Nibio gårdskart og skjønnsmessige vurderinger.

Utfra de gitte opplysninger legger takstmann til grunn er grunnverdi for skogen på 1550.- pr dekar

$104,1 \times 1550 = 161\,355.-$

### Jakt og fiske

Det opplyses at jaktrettighetene forvaltes av Hollum og Kregnes utmarkslag med en gjennomsnittlig årlig utbetaling på kr 5 500.-

I tillegg har eiendommen to fiskevall i Gaula som driftes og forvaltes i eiers regi.

Det er av eier lagt til grunn en gjennomsnittlig årlig leie på kr 24 500.- som i utgangspunktet er et nøkterne leiepris historisk sett. Legges dagens situasjon til grunn med nedgang i villaksebestanden og hyppigere vern av fiske så vurderes leieverdien å være edruelig.

Kapitaliseringsrenten er satt til 6% med bakgrunn i at tildeling av fellingsrettigheten på storvilt tildeles i takt med størrelsen på bestanden i området.

På bakgrunn av dette kan kvotetildelingen variere i et 5-10 års perspektiv.

$30000 \times 100/6 = 499\,999.-$



## Sammendrag verdiberegning.

Sammendrag verdikomponenter

Bygninger	Våningshus inkl boverdi	kr	5000000
	Mastu	kr	0
	Smie / redskapshus	kr	50000
	Driftsbygning	kr	150000
Andre verdikomponenter	Dyrket mark	kr	643250
	Skog	kr	161355
	Jakt og fiske	kr	499999
	Samlet verdi	kr	6504604

## Markedsverdi

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet p.g.a at det er summen av flere momenter som er med å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil alltid endre seg med konjunktorene i markedet og vil følgelig ikke være stabil.

Verdivurdering av en landbrukseiendom er sammensatt av vidt forskjellige elementer som bolighus, driftsbygninger, jord, skog, jakt og fiske.

Juridiske rammer griper direkte inn i verdivurderingen, ved at omsetningen i det frie markedet vanligvis er konsesjonspliktige.

I medhold av konsesjonsloven kan kommunene nekte å gi konsesjon på grunn av for høy pris.

Imidlertid er det i de senere år oppstått en liberalisering på tolkningen av regelverket som har ført til at prisnivået på landbrukseiendommer har steget og har oppnådd priser i markedet som tidligere ikke har blitt akseptert av landbruksmyndighetene, grunnet konsesjonsplikten.

Eiendommen er en skog – og landbrukseiendom vil normalt vurderes etter prinsipper for verdsettelse av landbrukseiendommer. Eiendommen er konsesjonspliktig og ved verdivurderingen skal det tas hensyn til konsesjonslovens intensjoner m.h.t prisnivået. I § 1 (lovens formål): Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å

oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest

gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- Fremtidige generasjoners behov.
- Landbruksnæringen.
- Hensynet til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
- Hensynet til bosetningen.

Ved verdiberegning av en landbrukseiendoms omsetningsverdi skal produksjonsgrunnlaget, samt verdien av bygningsmassene legges til grunn.

Eiendommens fremtidige inntekt vil i hovedgrad bestå av leieinntekt på landbruksarealet samt jakt og fiske.



Eiendommen er vurdert etter verdsettelsesprinsipper som anser avkastningsverdien (bruksverdien) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. For jord og skog er det beregnet en avkastningsverdi (bruksverdi) og for bygninger en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen. På bakgrunn av dette må eiendommen verdi som bosted vektlegges.

Boligen og tilleggsbygningene på eiendommen har et etterslep på vedlikeholdet og et utvidet vedlikehold må påregnes.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

**Kr 6 500 000.-**

Heimdal 9. juni 2026

Med vennlig hilsen


Takst-Forum Trøndelag as

**Csaba Tørø**


**Takstingeniør / Byggmester**




## Energiattest




Adresse <b>Gimsvegen 175, 7224 MELHUS</b>	
Dato for energimerking <b>02.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-306145</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>184561689</b>
Gårdsnummer <b>35</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### 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 <b>1859</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>265,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>265,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**299,32 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>334,67 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>88 688 kWh</b>
--	---



## Gimsvegen 175, 7224 MELHUS

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gimsvegen 175, 7224 MELHUS

**Tiltak**
**Brukertiltak****Tiltak 1: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 3: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 7: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 8: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

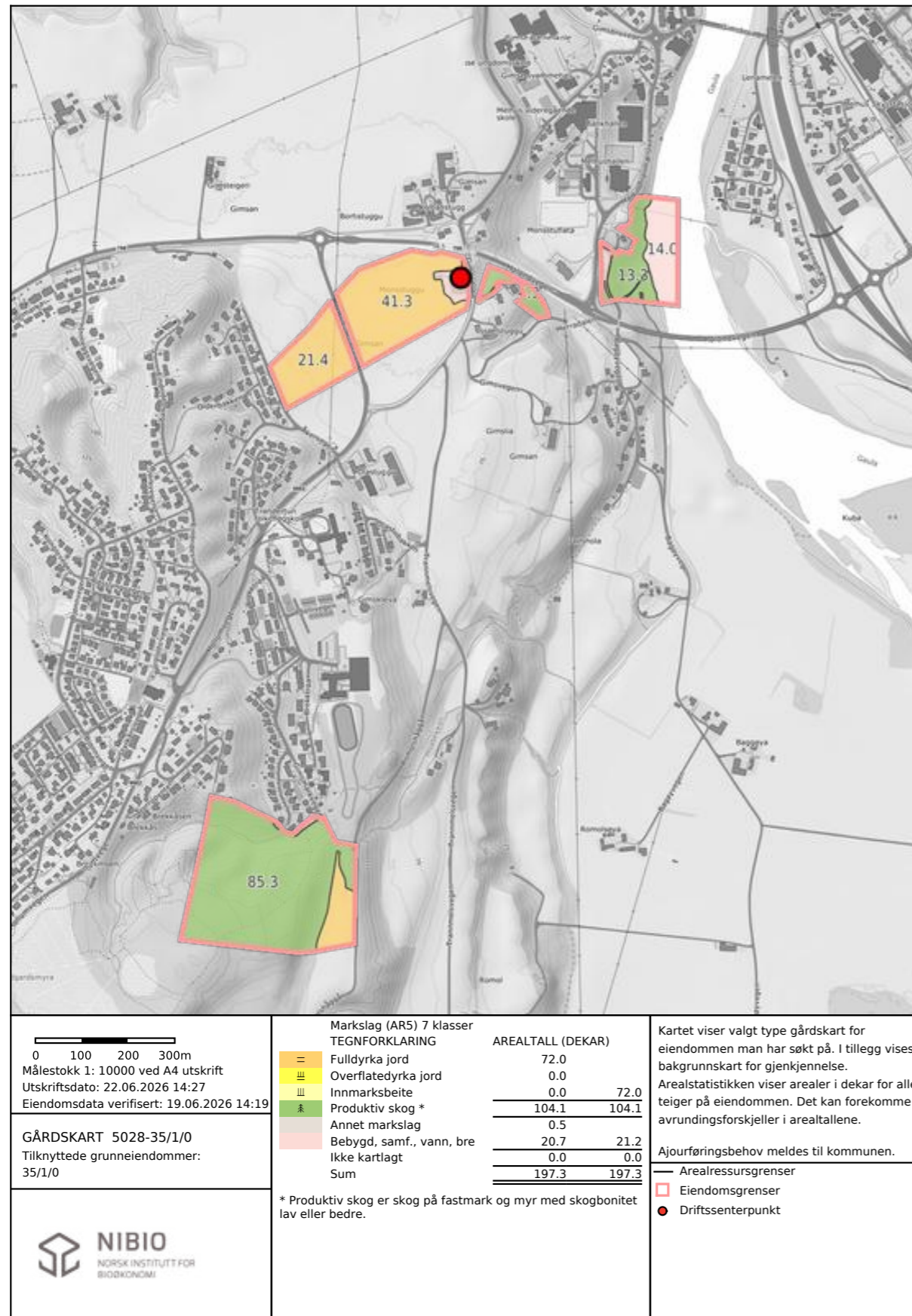
<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1



Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

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.

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn	MONSSTUEN	Beregnet areal	197217.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	229649
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	7	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Forretninger**

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	05.06.2018	17/4277		35/1, 35/85, 36/33, 36/184
Oppmålingsforr.	06.06.2018			
Fradeling av grunneiendom	05.06.2018	17/4277	Tinglyst	36/33 (-4207,4), 36/190 (4207,3)
Oppmålingsforr.	06.06.2018		07.06.2018	35/1, 35/85, 36/183, 36/184
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	35/1
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	15.09.2017	452/17	Tinglyst	35/1 (-26580,1), 35/87 (26580,1)
Oppmålingsforr.	26.09.2017	17/3865	26.09.2017	30/1, 30/128, 30/184, 35/11, 35/86, 1708/2
Endre egenskaper	31.10.2014			35/1
Annen forretningstype	31.10.2014	Sentralpunkt flyttet		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.09.2014	20139347		35/1, 35/9
Oppmålingsforr.	15.10.2014			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.09.2014	13/9347		30/1, 30/128, 35/1, 35/9
Oppmålingsforr.	29.10.2014			
Fradeling av grunneiendom	08.09.2014	13/9347	Tinglyst	35/1 (-5854,3), 35/86 (5854,3)
Oppmålingsforr.	29.10.2014		07.11.2014	30/128, 35/9, 1708/2
Fradeling av grunneiendom	18.09.2012		Tinglyst	35/50 (-3598,6), 35/85 (3598,6)
Oppmålingsforr.	18.09.2012		25.09.2012	35/1, 35/52, 35/53, 35/56, 35/57, 35/61, 35/62, 35/63, 35/64, 35/65, 35/76, 35/81, 35/82, 36/33, 36/43, 36/156, 36/162, 36/184
Fullføring av midlertidig forretning DL	12.07.2012			30/1 (-1750,2), 30/184 (1750,2)
Kartforretning	12.07.2012			30/182, 35/1, 35/11
Grensejustering	01.11.2010			31/1 (78,9), 32/12 (-78,8)
Oppmålingsforr./grensejustering	06.01.2011			1653-31/10, 31/32, 32/16, 32/19, 32/27, 32/36, 32/47, 32/54, 32/61, 32/64, 32/72, 32/75, 32/79, 32/83, 32/87, 32/100, 32/105, 32/109, 32/112, 32/115, 32/120, 32/122, 32/125, 32/131, 32/132, 32/137, 32/142, 32/146, 32/150, 32/157, 32/161, 32/166, 32/170, 32/179, 32/182, 32/192, 32/193, 32/196, 32/198, 32/204, 32/209, 32/210, 32/214, 32/218, 32/220, 32/222, 32/223, 32/227, 32/230, 32/234, 32/240, 32/244, 32/251, 32/253, 32/254, 32/256, 32/259, 35/1, 36/79, 36/88, 36/94, 36/97, 36/100, 36/103
Fradeling av grunneiendom	23.08.2010		Tinglyst	35/50 (-517,5), 35/82 (517,4)
Oppmålingsforr.	23.08.2010		15.09.2010	35/1, 35/80, 35/81
Fradeling av grunneiendom	23.08.2010		Tinglyst	35/50 (-635,9), 35/83 (635,9)
Oppmålingsforr.	23.08.2010		15.09.2010	35/1, 35/80, 35/82

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1



Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.08.2010 23.08.2010	Tinglyst 15.09.2010	35/50 (-569,7), 35/84 (569,7) 35/1, 35/83
Endre egenskaper Feilretting	27.07.2009 27.07.2009		35/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	25.02.2009 25.02.2009		30/1, 30/182, 35/1, 35/11
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.02.2009 25.02.2009		30/1 (-1707,9), 30/184 (1708) 30/182, 35/1, 35/11
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.05.2007		35/1 (-31427), 35/50 (31427)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.02.1999		35/1 (-1342), 35/48 (1342)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.02.1999		35/1 (-2066), 35/47 (2066)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.02.1999		35/1 (-1513), 35/46 (1513)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.02.1999		35/1 (-1410), 35/45 (1410)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.02.1999		35/1 (-2532), 35/44 (2532)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.02.1989		1653-35/20 (1031), 35/1 (-1031)
Sammenslåing Sammenslåing	27.10.1988		1653-34/1, 35/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1987		35/1 (-1432), 35/19 (1432)
Skylddeling Skylddeling	18.01.1974		1653-35/14 (33000), 35/1 (-33000)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.12.1968		35/1 (-49130), 36/33 (49130)
Skylddeling Skylddeling	14.07.1959		35/1, 35/11
Skylddeling Skylddeling	26.10.1956		35/1, 35/9
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering			35/1

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7016317.24	562708.69	0	Nei	95627.5	
Eiendomsteig	7017567	563261	0	Nei	5161.1	
Eiendomsteig	7017434	562791	0	Nei	21356.2	
Eiendomsteig	7017570.81	562975.41	0	Ja	45242.3	
Eiendomsteig	7017649	563481.7		Nei	29830.3	

#### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØNTVEDT TRUDE ANDERSEN F200360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GIMSVEGEN 175 7224 MELHUS	Bosatt (B)

#### Registrert grunnforurensing

Lokalitetnr	5115	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	MERRADALEN	Myndighet	Fylkesmann
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	07.05.2023	Tilkn. eiendommer	35/1, 1708/2

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1



Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

#### Adresser

##### Vegadresse: Gimsvegen 175

##### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7224 MELHUS	Kirkesogn	09070401 Melhus
Grunnkrets	105 Romol	Tettsted	
Valgkrets	1 Melhus		

##### Vegadresse: Gimsvegen 177

##### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7224 MELHUS	Kirkesogn	09070401 Melhus
Grunnkrets	105 Romol	Tettsted	
Valgkrets	1 Melhus		

#### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184561689		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	184561697		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	184561700		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	184561727		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygningsnummer utgått (BU)	27.07.2009
5	184586894		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
6	184561719		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 184561689: Våningshus (113), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gimsvegen 175	H0101	35/1	232	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	116	0	116	0	0	0
H01	1	116	0	116	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1

 Norkart  
Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

## 2: Bygning 184561697: Våningshus (113), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	76
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gimsvegen 177	H0101	35/1	76	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	38	0	38	0	0	0

## 3: Bygning 184561700: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/1	-	-	-	-	-

## 4: Bygning 184561727: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygningnummer utgått 27.07.2009

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 4 av 6

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1

 Norkart  
Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

### Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	
Bygningnummer utgått	27.07.2009	27.07.2009	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/1	-	-	-	-	-

## 5: Bygning 184586894: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/1	-	-	-	-	-

## 6: Bygning 184561719: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 5 av 6



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Melhus kommune: Grunneiendom 5028-35/1

**Norkart**  
Utskriftsdato: 05.05.2026 13:24

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

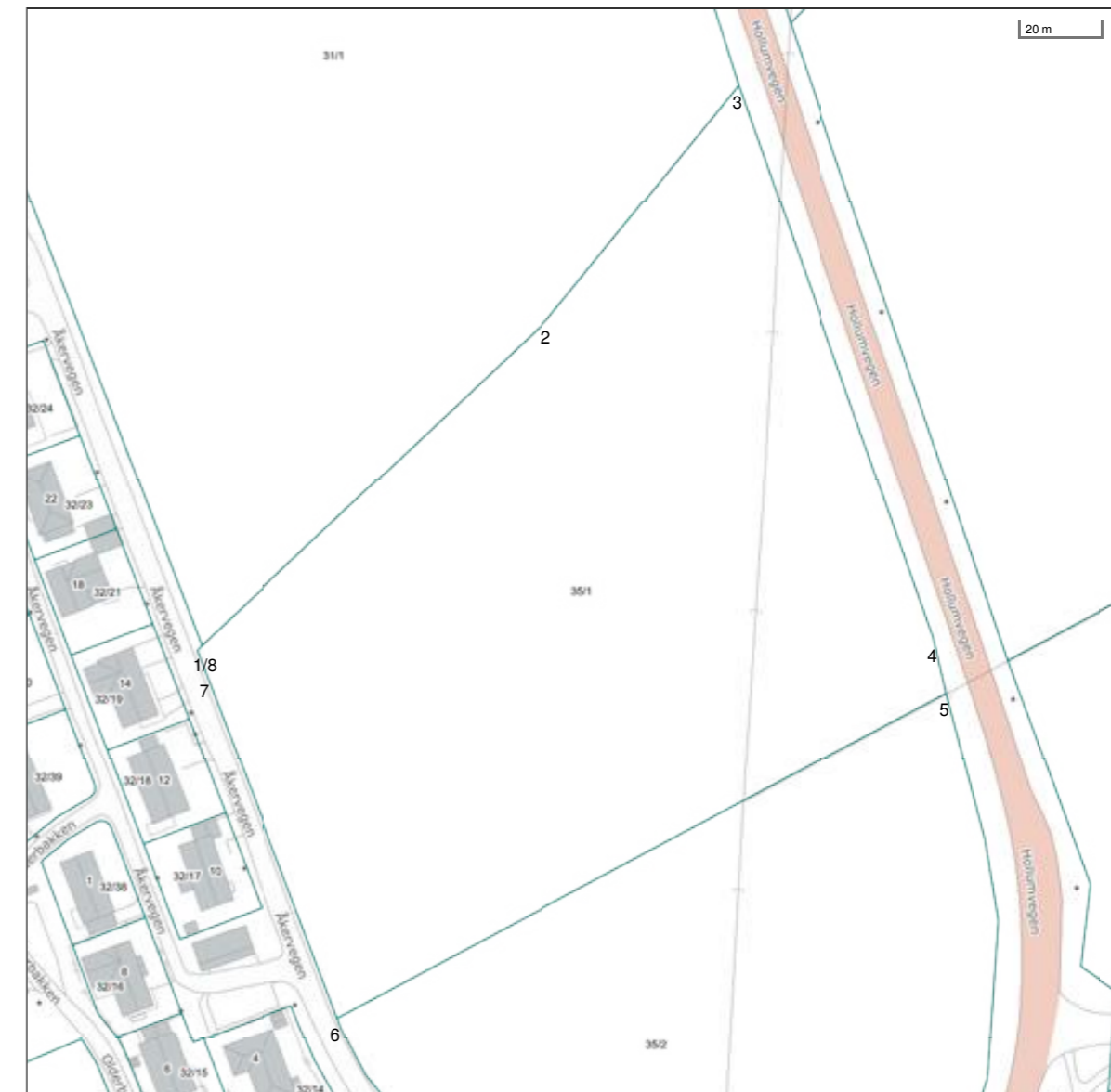
Bygningsstatus	Dato	Reg dato	Referanse
Tatt i bruk		22.02.2006	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/1	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 5028 - 35/1//

Teig 1 av 5



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 omvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fæstev      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig      | ⊙ Grensepunkt - rær                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig              | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

Teig 1 av 5

<b>Areal</b>	21 356,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7017434	<b>Øst</b>	562791	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	7017422,62	562702,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
2	7017504,55	562785,84	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,10	
3	7017563,54	562832,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,97	
4	7017427,95	562882,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	144,80	
5	7017414,48	562886,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,89	
6	7017331,58	562737,46	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	170,40	
7	7017415,39	562703,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	90,43	
8	7017421,49	562701,01	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,59	

Teig 2 av 5



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 omblåst      | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeinje flåtv    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punkt feste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 5

<b>Areal</b>	5 161,10 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7017567	<b>Øst</b>	563261		
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7017579,48	563181,24	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	19,46		
2	7017559,93	563147,48	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,01		
3	7017569,39	563150,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,85		
4	7017638,1	563172,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	72,25		
5	7017625,51	563206,46	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,15		
6	7017605,29	563244,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,03		
7	7017600,36	563256,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,41		
8	7017564,39	563287,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,52		
9	7017538,13	563299,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,52		
10	7017529,61	563301,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,74		
11	7017525,52	563281,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,99		
12	7017561,56	563233,12	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,32		
13	7017562,42	563234,38	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,53		
14	7017572,01	563248,48	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,05		
15	7017603,85	563241,75	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,54		
16	7017604,6	563194,38	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,38		
17	7017599,02	563187,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60		
18	7017592,74	563195,48	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,90		

Teig 3 av 5



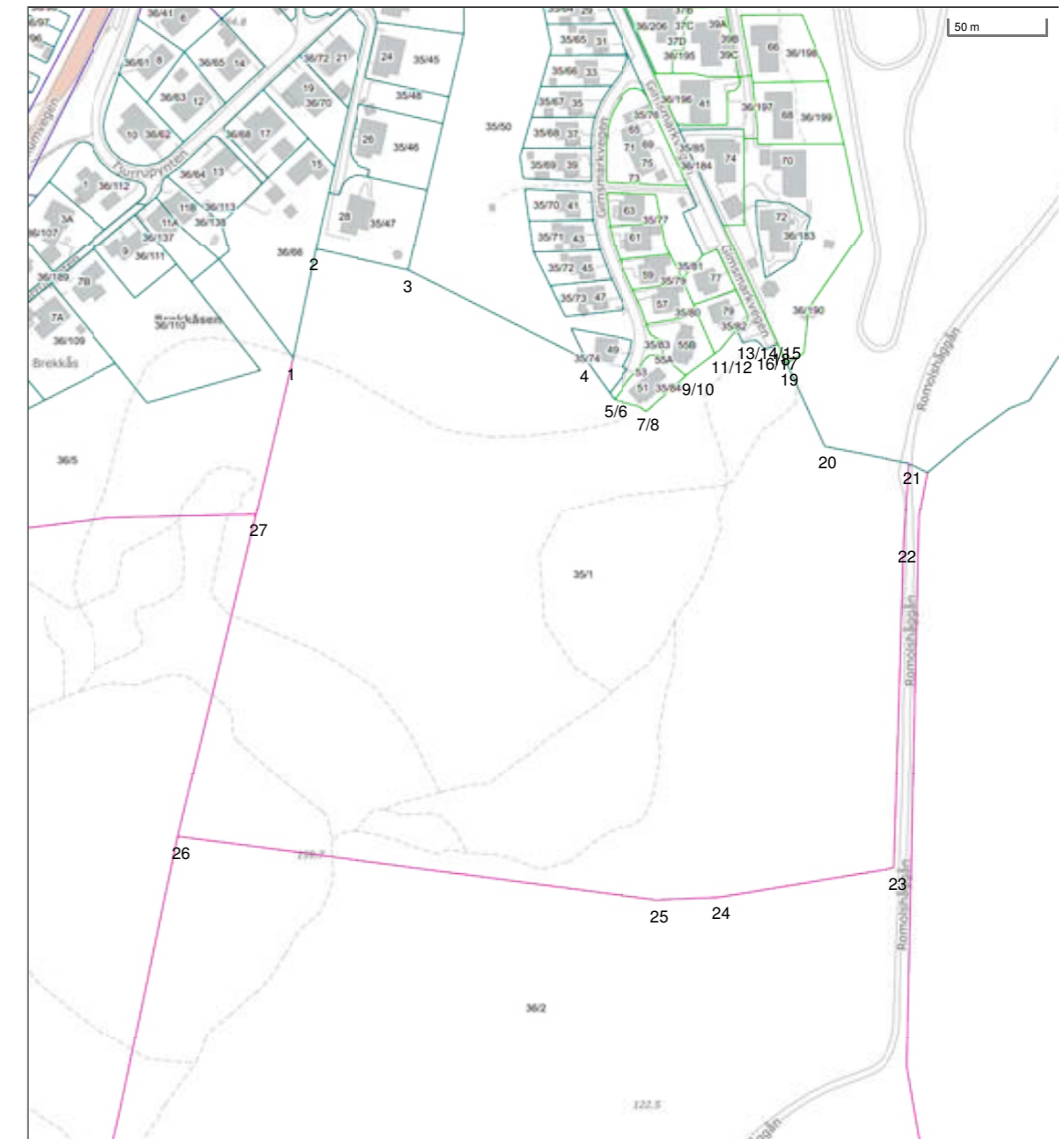
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                  |  |                                |                                     |
|----------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omhisset        | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeinje flåttv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| - - - - - Hjelpeinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 3 av 5

<b>Areal</b>	29 830,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7017649	<b>Øst</b>	563481,7	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7017785,82	563491,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,85	
2	7017766,28	563478,09	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,74	
3	7017752,89	563478,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,41	
4	7017742,71	563478,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,19	
5	7017733,09	563477,84	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,64	
6	7017728,52	563475,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
7	7017723,66	563470	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,98	
8	7017723,07	563456,18	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,83	
9	7017719,63	563451,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,63	
10	7017695,84	563488,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,70	
11	7017664,76	563475,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,60	
12	7017671,8	563453,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,38	
13	7017661,44	563444,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,64	
14	7017675,44	563436,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,01	
15	7017693,34	563411,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,68	
16	7017626,98	563415,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,44	
17	7017574,17	563413,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,84	
18	7017558,9	563416,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,71	
19	7017566,82	563452,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,71	
20	7017563,91	563480,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,05	
21	7017553,71	563578,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	98,48	
22	7017779,96	563578,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	226,25	
23	7017787,8	563509,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	70,11	

Teig 4 av 5



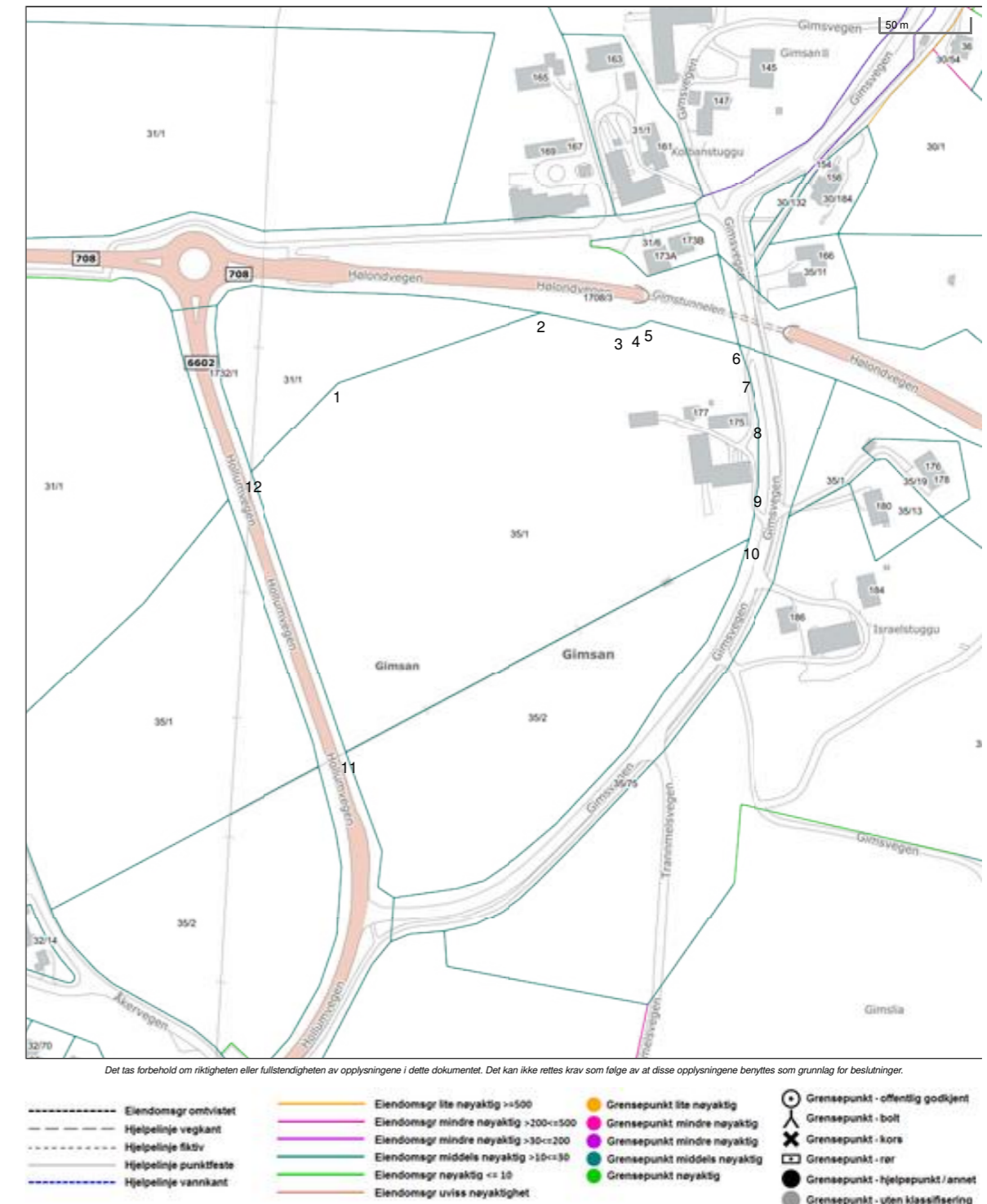
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omhilstet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje flåtv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Teig 4 av 5

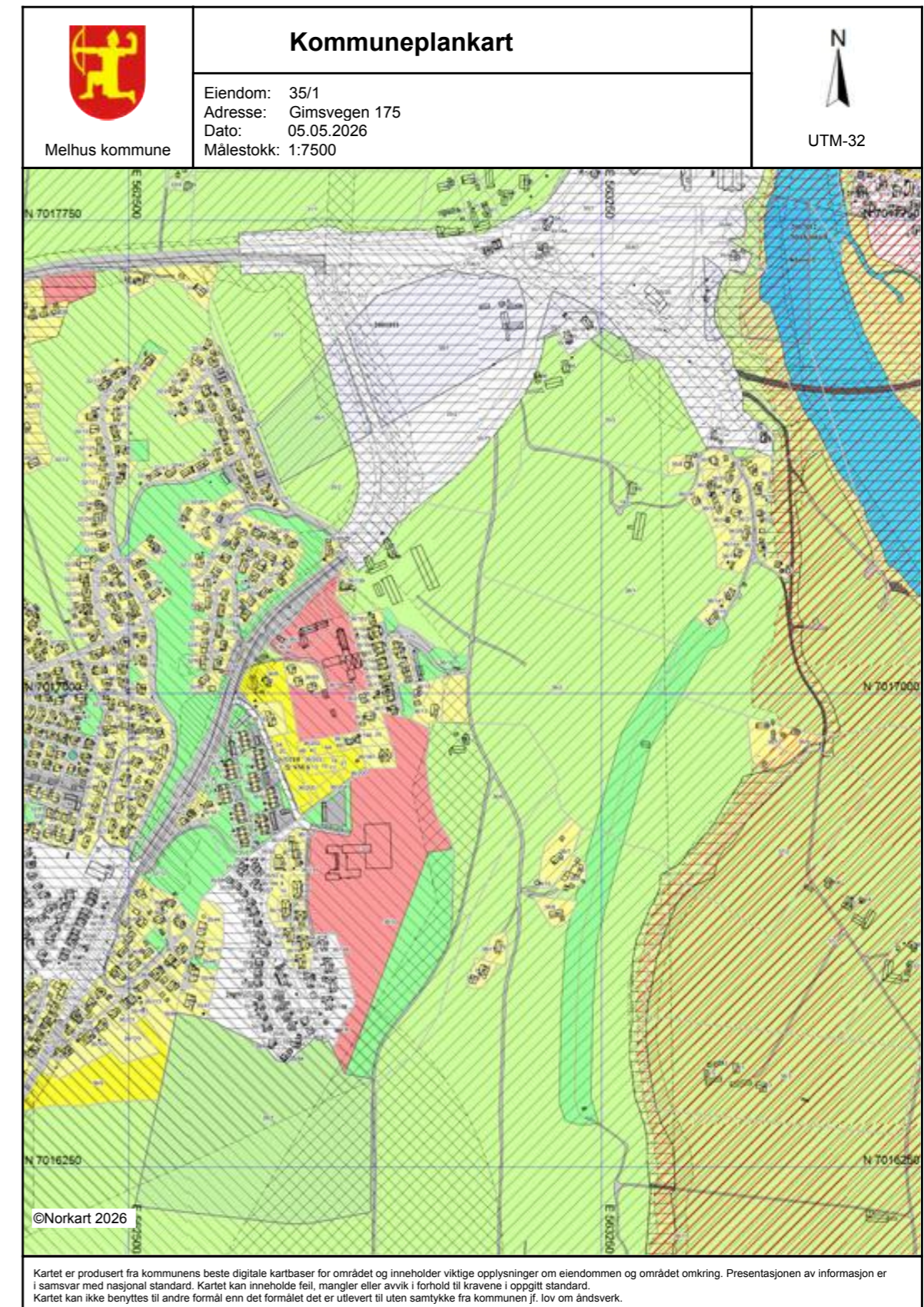
Areal		95 627,50 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7016317,24	Øst	562708,69
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7016438,47	562564,86	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	83,94	
2	7016495,46	562575,62	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,00	
3	7016485,29	562624,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,84	
4	7016440,38	562717,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	103,25	
5	7016423,52	562729,88	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,99	
6	7016420,15	562732,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,19	
7	7016416,83	562746,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,22	
8	7016414,28	562749,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,29	
9	7016433,35	562770,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,90	
10	7016435,09	562771,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,55	
11	7016444,92	562784,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,11	
12	7016447,16	562787,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,68	
13	7016457,92	562795,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,58	
14	7016450,65	562799,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	
15	7016452,13	562802,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,59	
16	7016449,77	562808,97	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,69	5,14
17	7016447,31	562810,18	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,74	
18	7016450,71	562817,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,89	
19	7016440,81	562822,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,99	
20	7016398,15	562842,62	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	47,35	
21	7016390,12	562887,38	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	45,47	
22	7016349,26	562885,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,90	
23	7016178,76	562883,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	170,51	
24	7016161,69	562792,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	93,07	
25	7016159,71	562759,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,68	
26	7016187,86	562509,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	251,34	
27	7016356,42	562547,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	172,65	

Teig 5 av 5 (hovedteig)

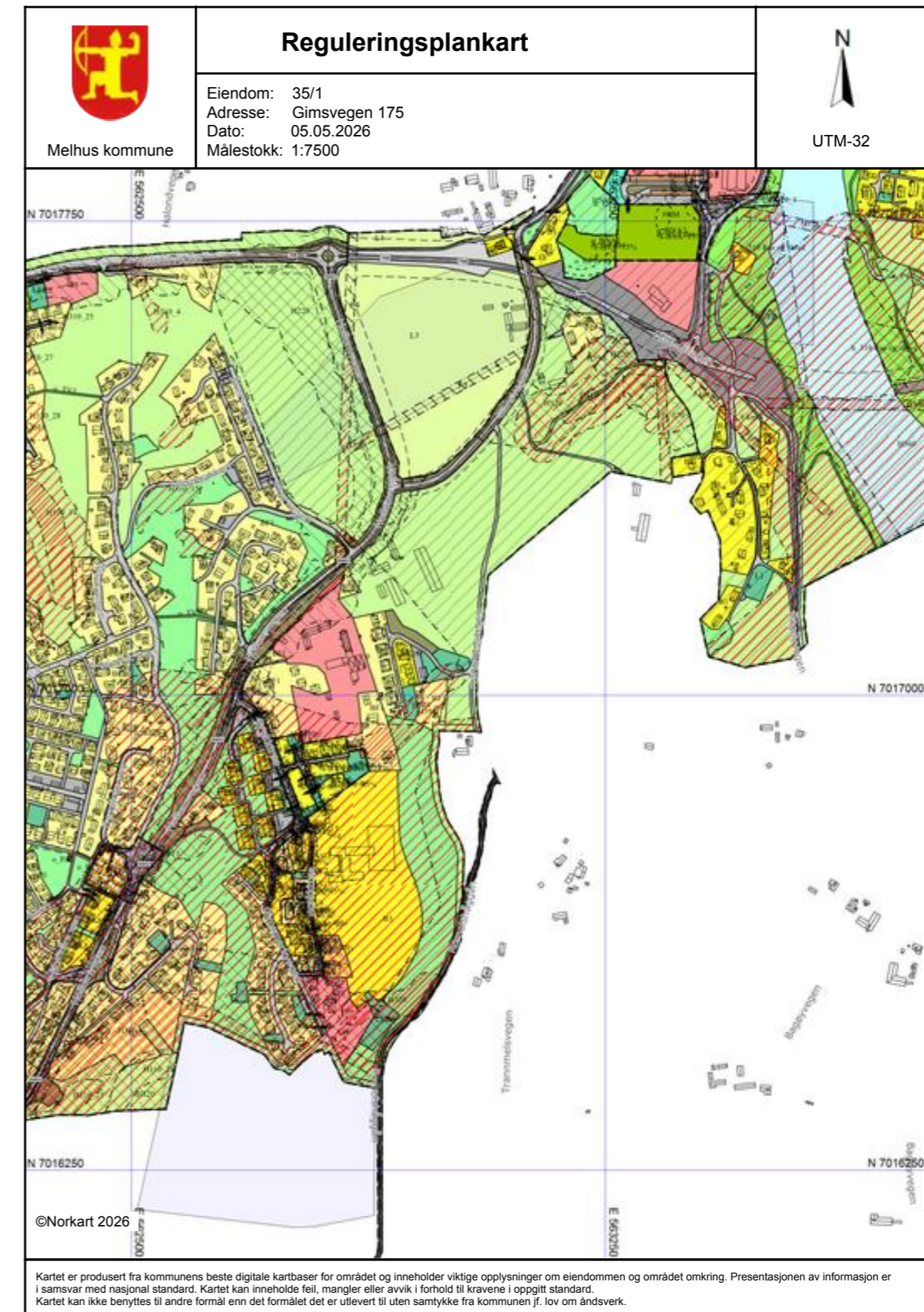


## Teig 5 av 5 (hovedteig)

Areal	45 242,30 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 7017570,81 <b>Øst</b> 562975,41				
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7017630,63	562893,14	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	70,83	
2	7017672,13	563006,7	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	120,91	
3	7017663,61	563050,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,04	
4	7017665,01	563060,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,39	
5	7017668,83	563067,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
6	7017656,49	563116,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,93	
7	7017640,65	563122,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,91	
8	7017614,83	563129,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,67	
9	7017576,85	563130,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,99	
10	7017547,33	563124,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,00	
11	7017422,82	562901,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	255,91	
12	7017579,1	562844,54	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	166,27	



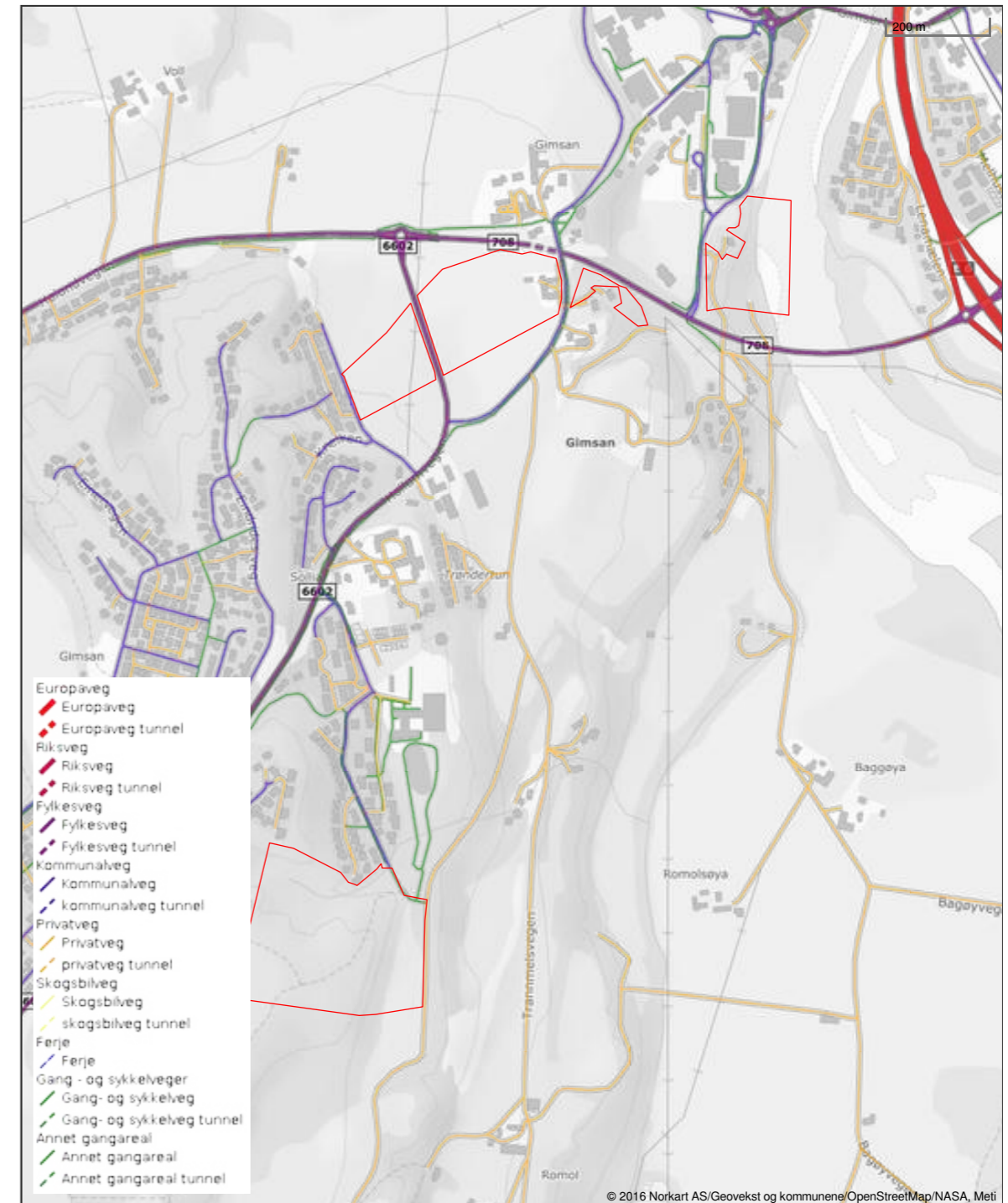
Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>	
	LNF-område
	LNF-område i sje og vassdrag - nåværende
	Vegareal - nåværende
	Parkering - nåværende
	Grense for retningslinjeområde
	LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
	LNF-område hvor naturvern er dominerende
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød zone iht. T-1442
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn landskap
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmjø
	Infrastrukturgrense
	Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Omforming
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Veg - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkeringsplasser - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Frionråde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Ahr
	Kommune(del)plan - påskrift



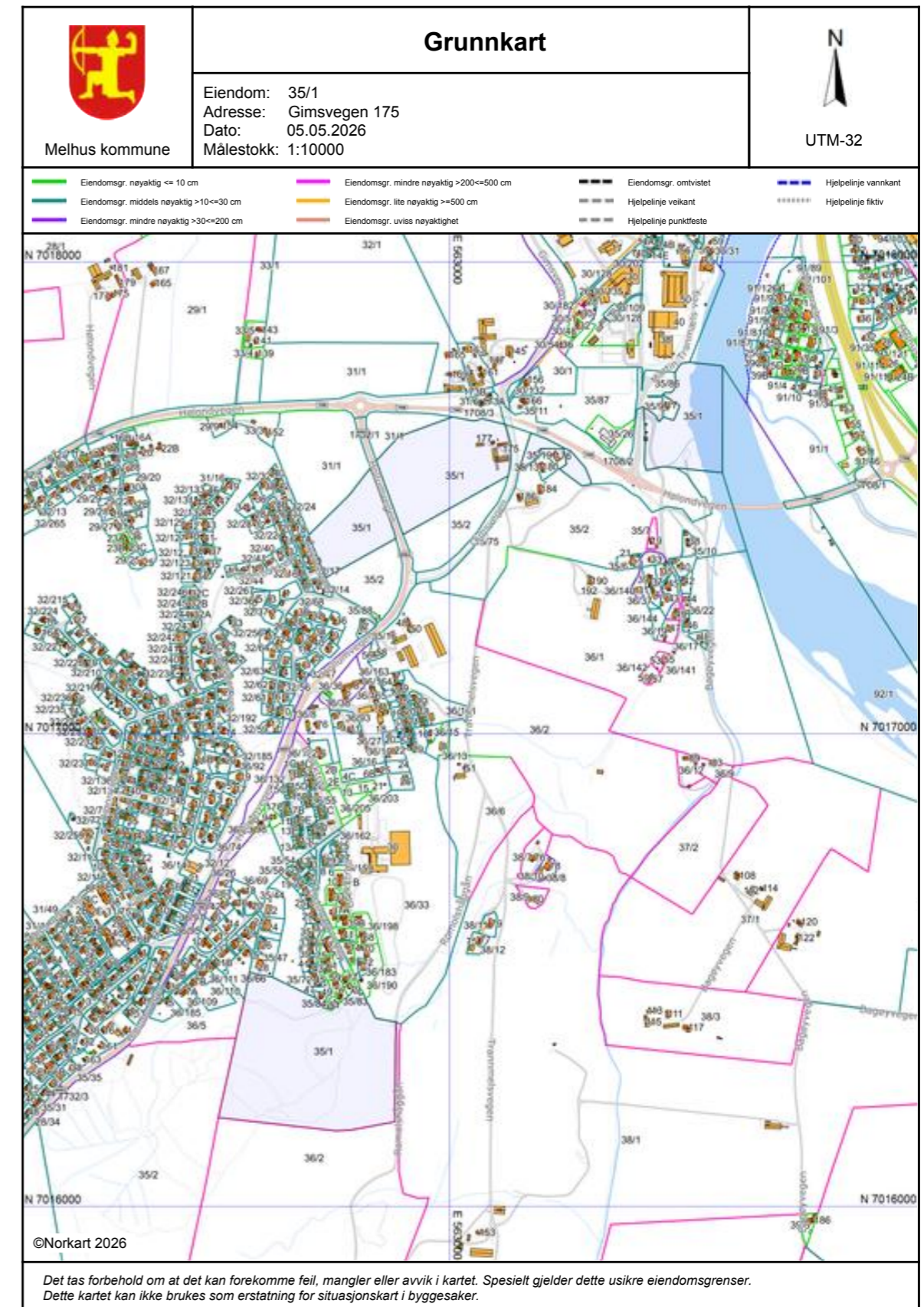
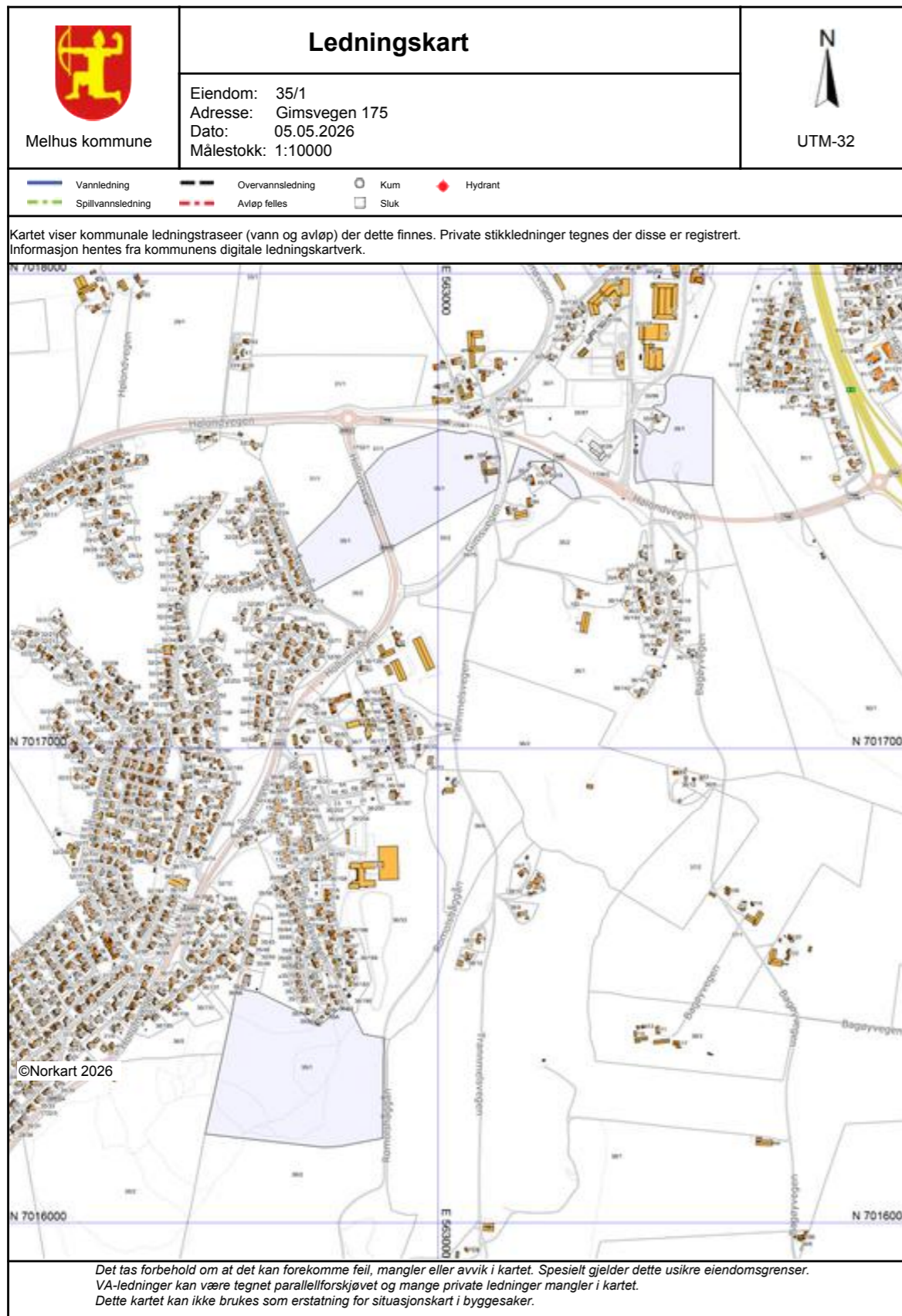


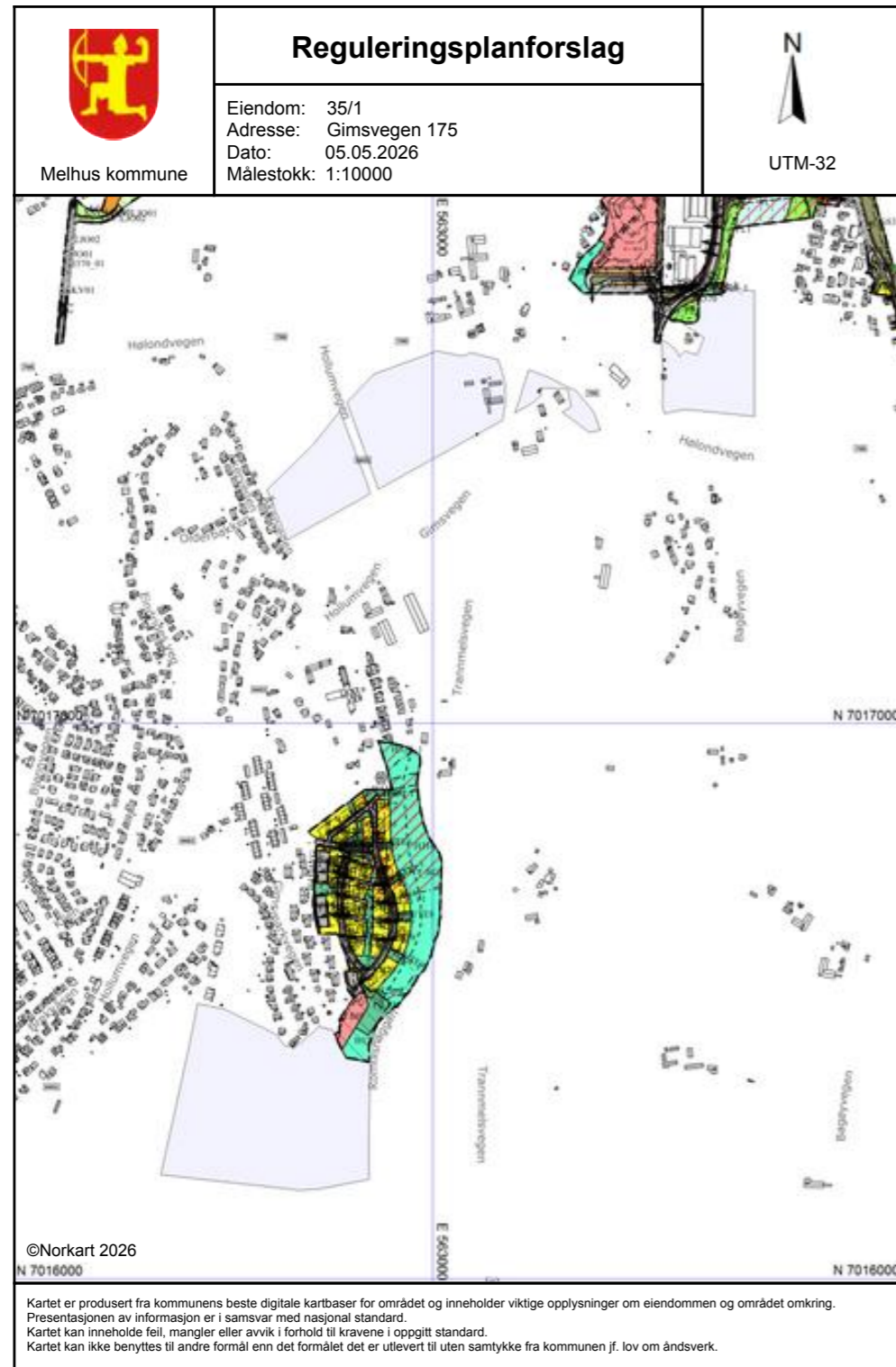
Vegstatuskart for eiendom 5028 - 35/1//

Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstak)
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmått
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Idrett
	Nærmiljøanlegg
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
	Blågrønnstruktur
	Turdrag
	Turveg
	Frømråde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsområde
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkfølgekrav infrastruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmått
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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





Tegnforklaring		
Reguleringsplan PBL 2008	Abc	Påskrift radius
Sikringsonegrense	Abc	Påskrift kotehøyde
Infrastrukturgrense	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Angitthensynsgrense		
Bestemmelsegrense		
Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og		
Regulerthøyde		
Bolitbyggelse		
Tjenesteyting		
Barnehage		
Vann- og avløpsanlegg		
Renovasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Lekeplass		
Kjøreveg		
Fortau		
Gatetun		
Gang/sykelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykelveg/felt		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Kollektivholdeplass		
Parkering		
Parkeringshus/-anlegg		
Blågrønnstruktur		
Turveg		
Vegetasjonskjerm		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
Jordbruk		
Friluftformål		
LNFR-formål kombinert med andre angitte h		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
Faresone - Ras- og skredfare		
Faresone - Flomfare		
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspær		
Sikringsone - Område for grunnvannsforsyn		
Sikringsone - Frisikt		
Sikringsone - Andre sikringszoner		
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr		
Angitthensynsone - Hensyn landskap		
Angitthensynsone - Bevaring naturmjø		
Bestemmelseområde		
Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an		
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>		
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
Planens begrensnig		
Formålsgrense		
Faresonegrense		
Byggegrense		
Bebyggelse som forutsettes fjernet		
Regulert senterlinje		
Frisiktslinje		
Regulert kantkjørebane		
Regulert støyskjerm		
Bru		
Målelinje/Avstandslinje		
Avkjørsel		
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift bredde

# 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

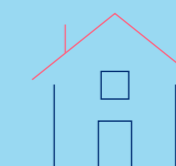
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## 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:

Gimsvegen 175, 7224 MELHUS. Gnr. 35, bnr. 1, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1310260141  
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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.

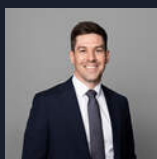
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Salgsleder  
910 06 616  
cap@proaktiv.no



**Jonas Toftemo**  
Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
905 02 004  
jt@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no