

PROAKTIV



MELHUSTUNET 24A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



MELHUSTUNET 24A

Påkostet og koselig 2-roms leilighet fra 2023 i gangavstand fra Melhus sentrum. Bod og parkeringsplass i felles anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Melhustunet 24A, 7224 MELHUS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 91, bnr. 114, snr. 71 i
Sameiet Melhustunet

Prisantydning: 2.750.000,-

Omkostninger: 69.840,-

Totalpris: 2.819.840,-

Kommunale avgifter: 12.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 2/1

BRA: 38 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i
oppvarmet garasjeanlegg.
Gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Tomt: 3232.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.540,-

Felleskostnader inkl.: Drift - kr 757,-
Internett - kr 246,-
Velforeningskontingent - kr 487,-
Filter - kr 50,-

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Velkommen hjem	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	30	32	40
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
89	92		
Kontorets side	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

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

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

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

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

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

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

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

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

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

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

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

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



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

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

VELKOMMEN HJEM

En påkostet og moderne toroms leilighet med sør-østvendt beliggenhet i Sameiet Melhustunet. Leiligheten fra 2023 har fått TG0/TG1 på alle punkter og holder en svært høy standard. Det er gjort flere gode oppgraderinger i leiligheten, men nå er tiden inne for at noen andre skal få gleden av de mange kvalitetene. Her nyter man godt av den sørvendte beliggenheten som gir leiligheten mye lysinnslipp og en stor, flott uteplass på hele 16kvm. I tillegg til en praktisk innvendig bod og en i kjelleren. Samtidig medfølger det en fast parkeringsplass i garasje.

Ønsker du deg en lettstelt leilighet i gangavstand til Melhus sentrum er dette den perfekte leiligheten for deg.

Velkommen til Melhustunet 24A - En innflytningsklar og moderne leilighet i sentrale omgivelser.

Leiligheten er en del av Sameiet Melhustunet hvor leiligheten sto ferdig bygd i 2023. Leiligheten som befinner seg i første etasje med utgang til stor sør-østvendt terrasse har alle kvalitetene man kan drømme om. Her kan man flytte rett inn uten å tenke på oppussing, snømåking og strøing. Leiligheten inneholder ett godt soverom med tilhørende bodrom, flislagt bad, bod i kjeller, stue/kjøkken og et uteområde med svært gode solforhold fra tidlig morgen til 17/18 tiden sommerstid.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Delikat kjøkken med led-belysning under overskap og nedfelt vask.
- Plejd styrenhet på lyspunkter for enkel fjernstyring av lys.
- Stor terrasse med sørvendt beliggenhet.
- Enkel adkomst til leilighet i første etasje. Heis i felles oppgang.
- Sentral beliggenhet med gangavstand Melhus sentrum og servicefunksjoner.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



MELHUS

Kommune: Melhus / **Område:** Melhus sentrum

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

Sameiet Melhustunet ligger sentralt i forhold til Melhus sentrum med sine servicefasiliteter. Innen 300 meters avstand har man alt man behøver. Nye Melhustorget kjøpesenter åpnet i April 2024 og ligger i sentrum av Melhus. Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, Apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinik, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Melhus skysstasjon Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km
🚶 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	21 min 21.8 km
✈️ Trondheim Værnes	39 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Melhus	6 min

VARER/TJENESTER

🛒 Melhus Kjøpesenter	9 min
🏪 Vitusapotek Melhustorget	9 min

SPORT

⚽ Melhus skolebane Fotball	12 min 1 km
🏊 Melhushallen Aktivitetshall	13 min 1.2 km
🏋️ 3T-Melhus	5 min
🏋️ Impuls Treningssenter Melhus	6 min

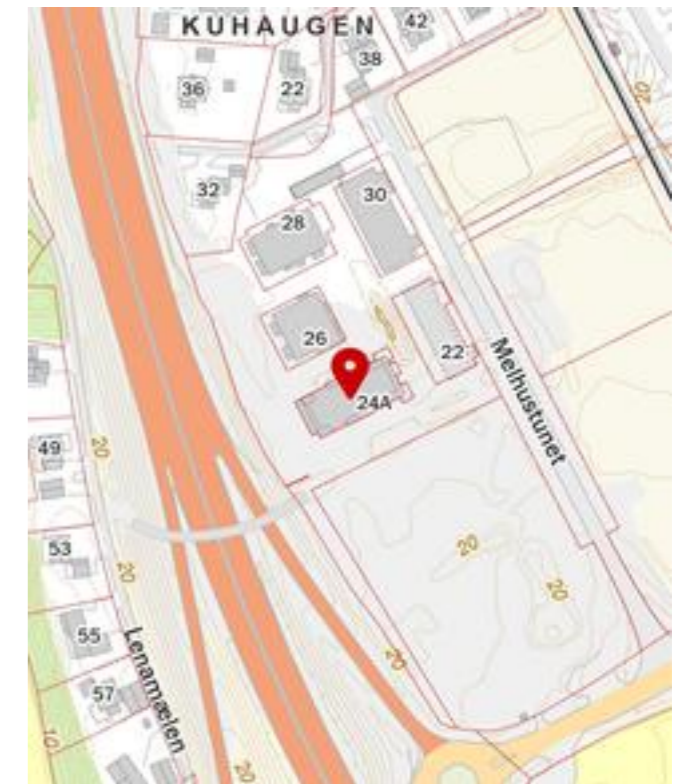
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Melhus	5 min
----------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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

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

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

I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som Litfjellet, Vassfjellet og Vassfjellhytta. Topptur til Våttåsen. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi boligen og opp fra Loddgarden. Rasteplasser ved Øyvindtjønna og utsiktsposter ved Higeråsen. Mulighetene er mange når man bor på Melhus.

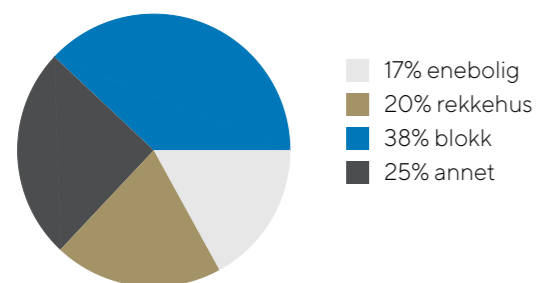
Idrettslagene tilrettelegger for mange aktiviteter for store og små, som både er sosialt og bidrar til aktivitet i hverdagen. Melhus IL som største idrettslag i Melhus tilbyr bl.a. fotball, allidrett, basket, håndball, innebandy, orientering, ski, styrkeløft, svømming og volleyball.

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



På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet skisenter. I tillegg til at det flere steder i Melhus blir preparert skøytebaner på frivillig basis. Det finner man bl.a. på Varmbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Hølonda utebane. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i alle himmelretninger. De fineste maskinpreparerte løypene finner man i starten av Bellsåsen og rundt Djupsjøen, Dullum rundt Gråskarven og Vassfjellet.

BOLIGMASSE



SKOLER

Gimse skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Høyeggen skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 1.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	7 min 7.2 km

BARNEHAGER

Elvebakken Montessoribarnehage (0-5 ...) 48 barn	11 min 0.9 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1.1 km
Gimsøya barnehage (0-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km



Offentlig Kommunikasjon

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på 35-45 minutter fra Melhustunet 24A. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Melhus skystasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og Værnes i nordgående retning. Se www.vy.no for togavganger.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse der eiendommen er beliggende i et boligområde under utvikling ved Melhus sentrum. Området er hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.

SAMEIET MELHUSTUNET

Velkommen til et nyere sameie fra 2023 i sentrale og sentrumsnære omgivelser med gangavstand til Melhus sentrum, nærbutikker og kollektivtilbud. Sameiet er pent opparbeidet med grøntarealer, trygge internveier og lekeplasser.

Parkering

Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg.
Gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Tomtestørrelse

3 232 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

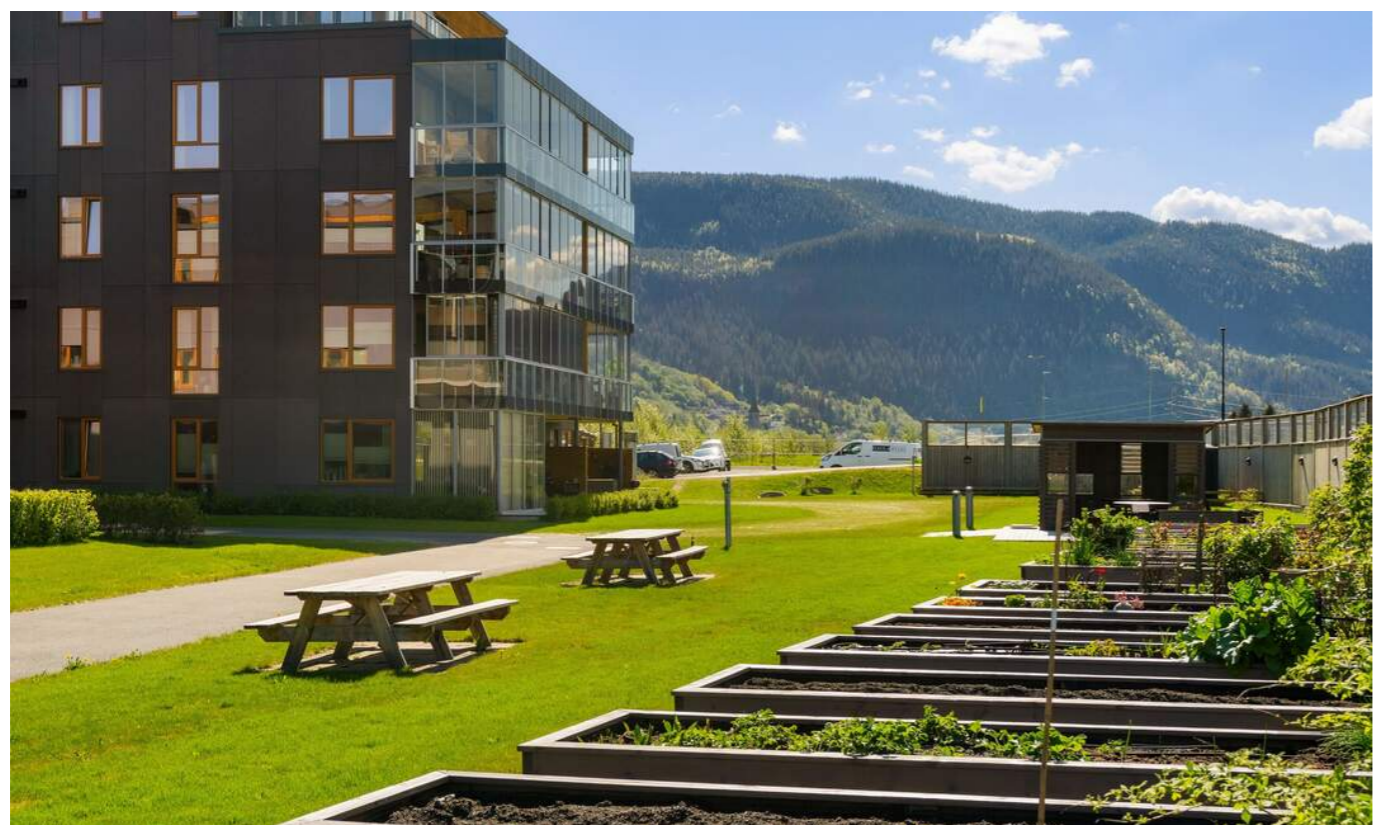
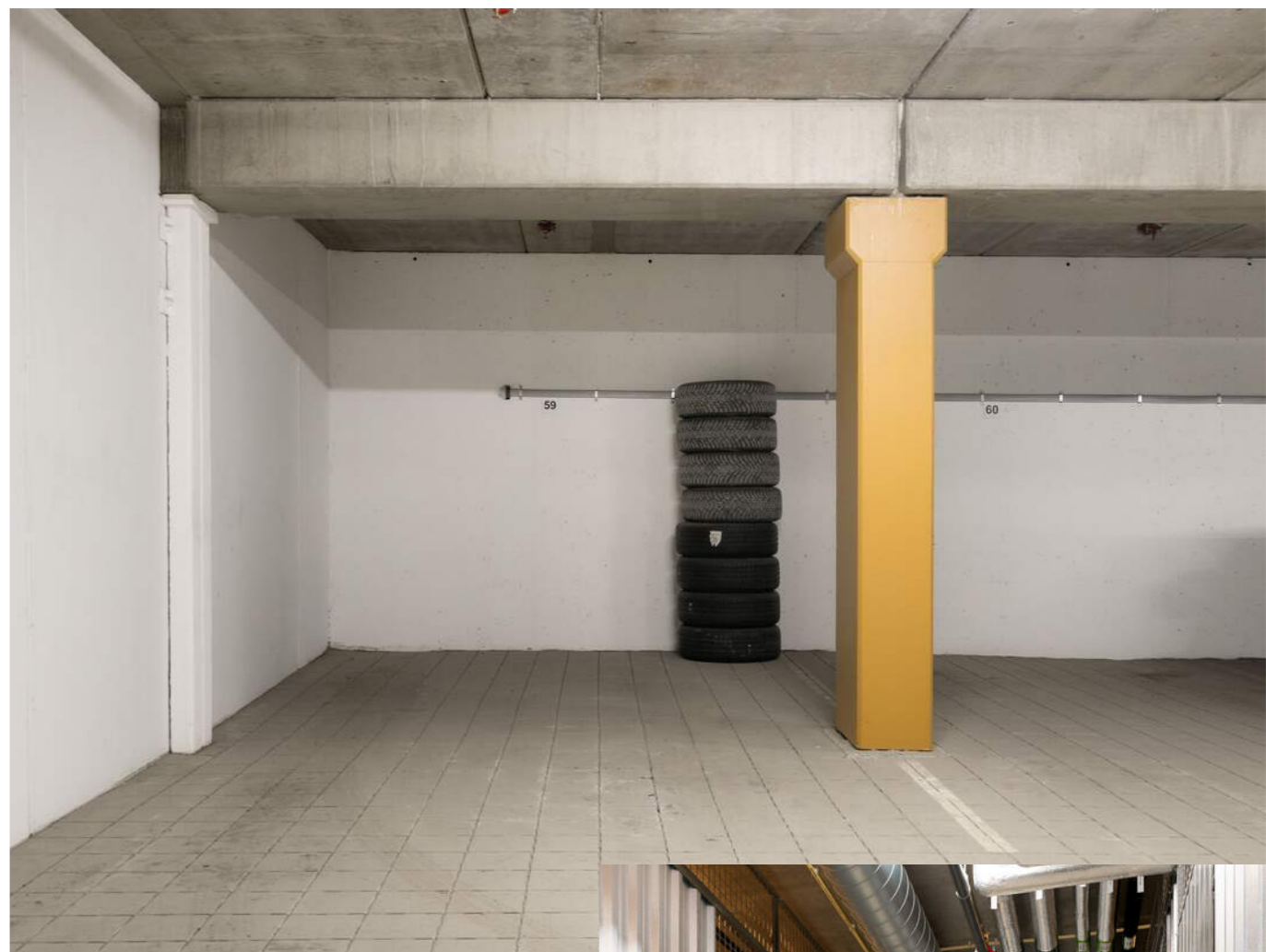
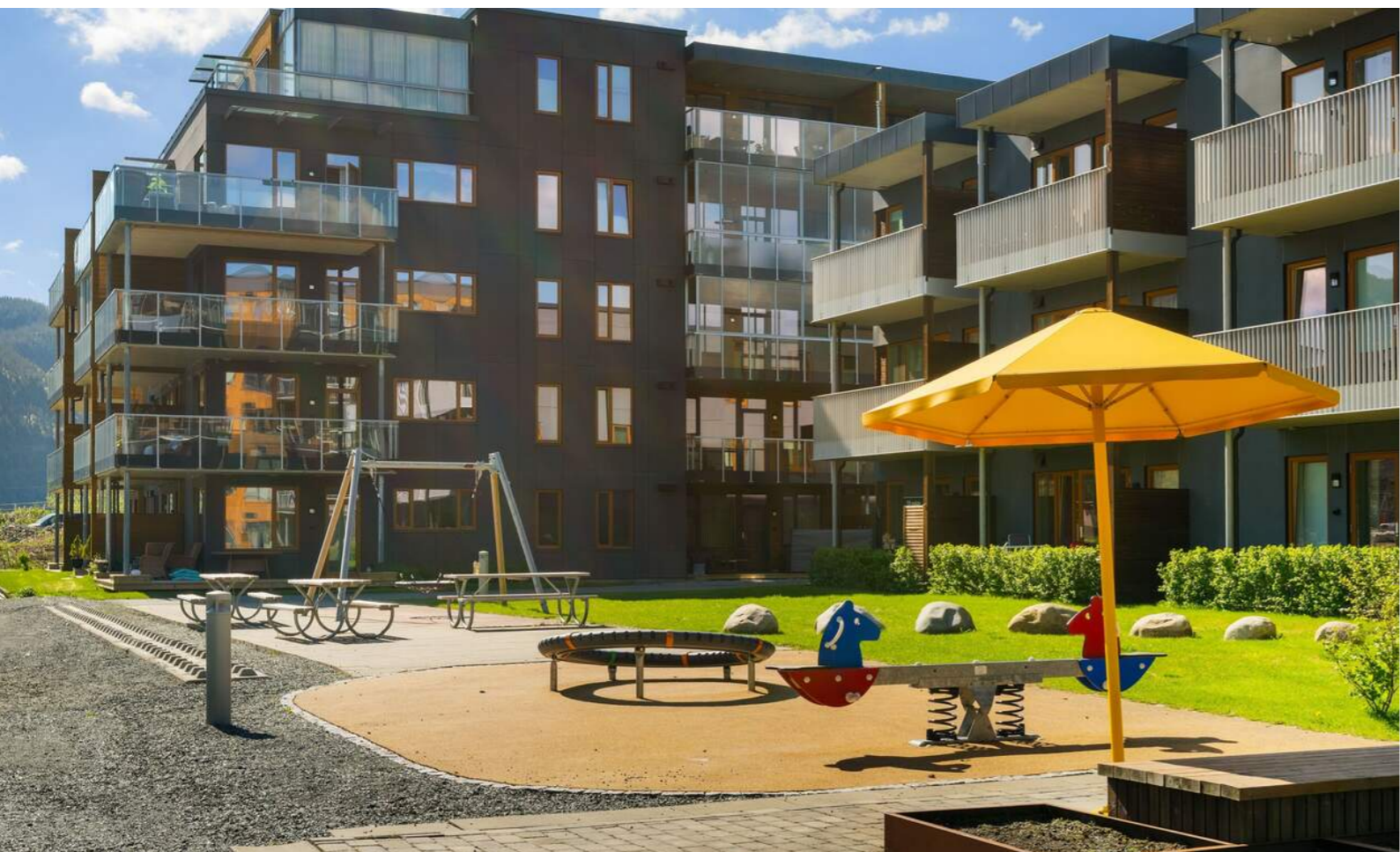
Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Onsdag, 20. mai 2026)





I PARKERINGSKJELLEREN
MEDFØLGER DET FAST P-
PLASS OG EN BOD PÅ 2 M².



VELKOMMEN HJEM!

Her kommer man hjem til en innflytningsklar leilighet med moderne kvaliteter hvor det bare er å flytte rett inn. Ved ankomst parkerer man på sin faste parkeringsplass i garasjeanlegget og tar heisen opp til leiligheten.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

1. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

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

Standard

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

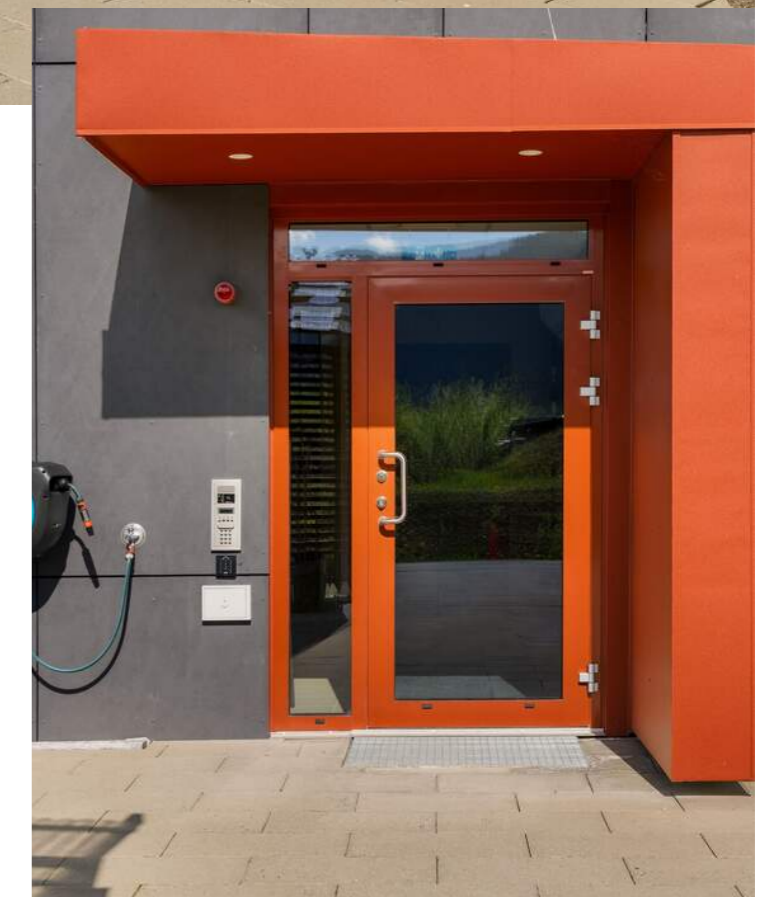
Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 0 stk. TG2, 2 stk. TG1, 13 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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



HEIS I BYGGET GJØR DET
ENKELT Å TA SEG FREM
TIL LEILIGHETEN FRA
PARKERINGSKJELLEREN



Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

Elektrisk.

- Det er montert Plejd fjernstyring på lys med trådløse dimmere.

Kjøkken.

- Push-to-open skapdører.
- Led-belysning under overskap.
- Matt sort finish, nedfelt vask.

Bodrom.

- Etablert hyller for bedre lagringsplass og taklampe.



ENTRE

Leiligheten tar deg i mot i en lys gang med et romslig garderobeskap som medfølger handelen. I forlengelse av entreen finner vi leilighetens baderom.



MODERNE & TIDLØST

Her får man moderne løsninger og innredning med blant annet et flislagt badrom med god belysning og opplegg for vaskemaskin.





LYST OG TRIVELIG

Stuen nyter godt av store vindusflater og mye naturlig lys. Kvaliteter som vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon gir et sunt og godt inneklima.

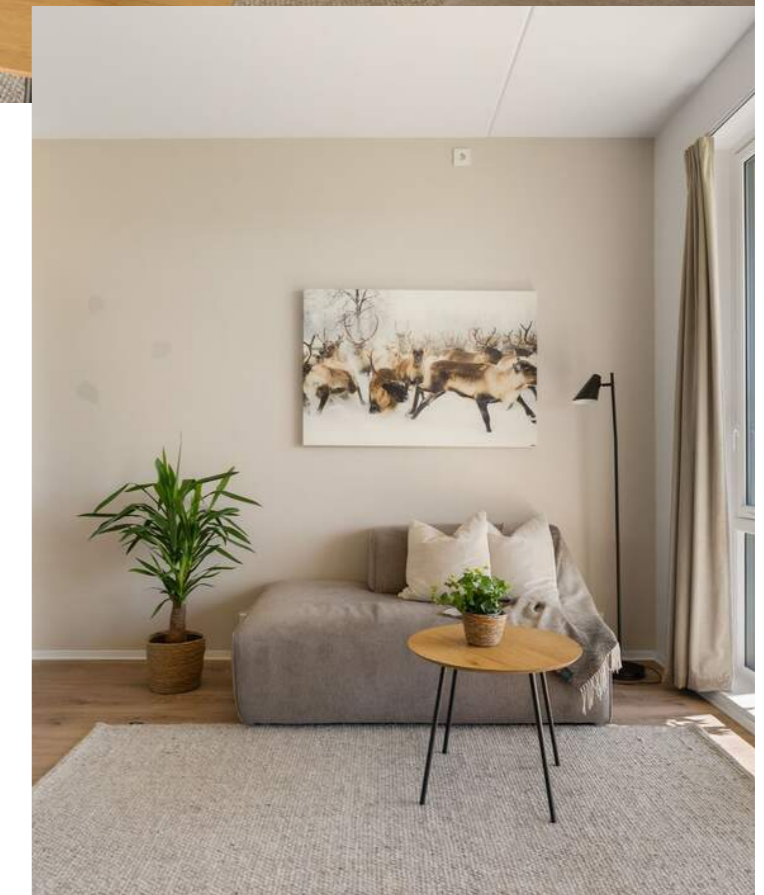


STILRENT KVALITETSKJØKKEN

Kvalitetskjøkken fra HTH som er oppgradert med push-to-open skapdører, led-belysning under overskap og en lekker, matt-sort finish gir et lekkert og stilfullt preg.



LEILIGHETEN ER
OPPGRADERT MED
SMARTSTYRING AV
BELYSNING OG
TRÅDLØSE DIMMERE.



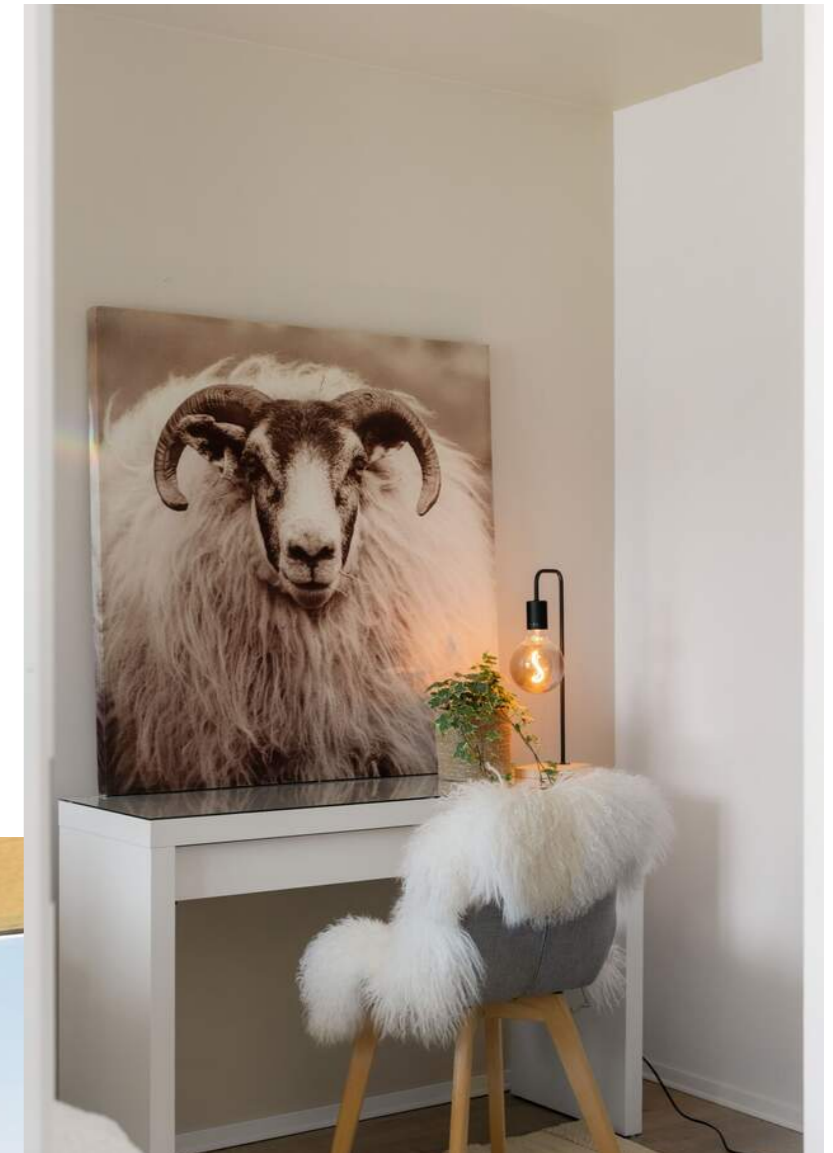
SOVEROM PÅ 9 M²

Soverommet har et nydelig fargevalg og i tilknytning til soverommet finner vi et bodrom som måler 3 m².



INNVENDIG BODPLASS

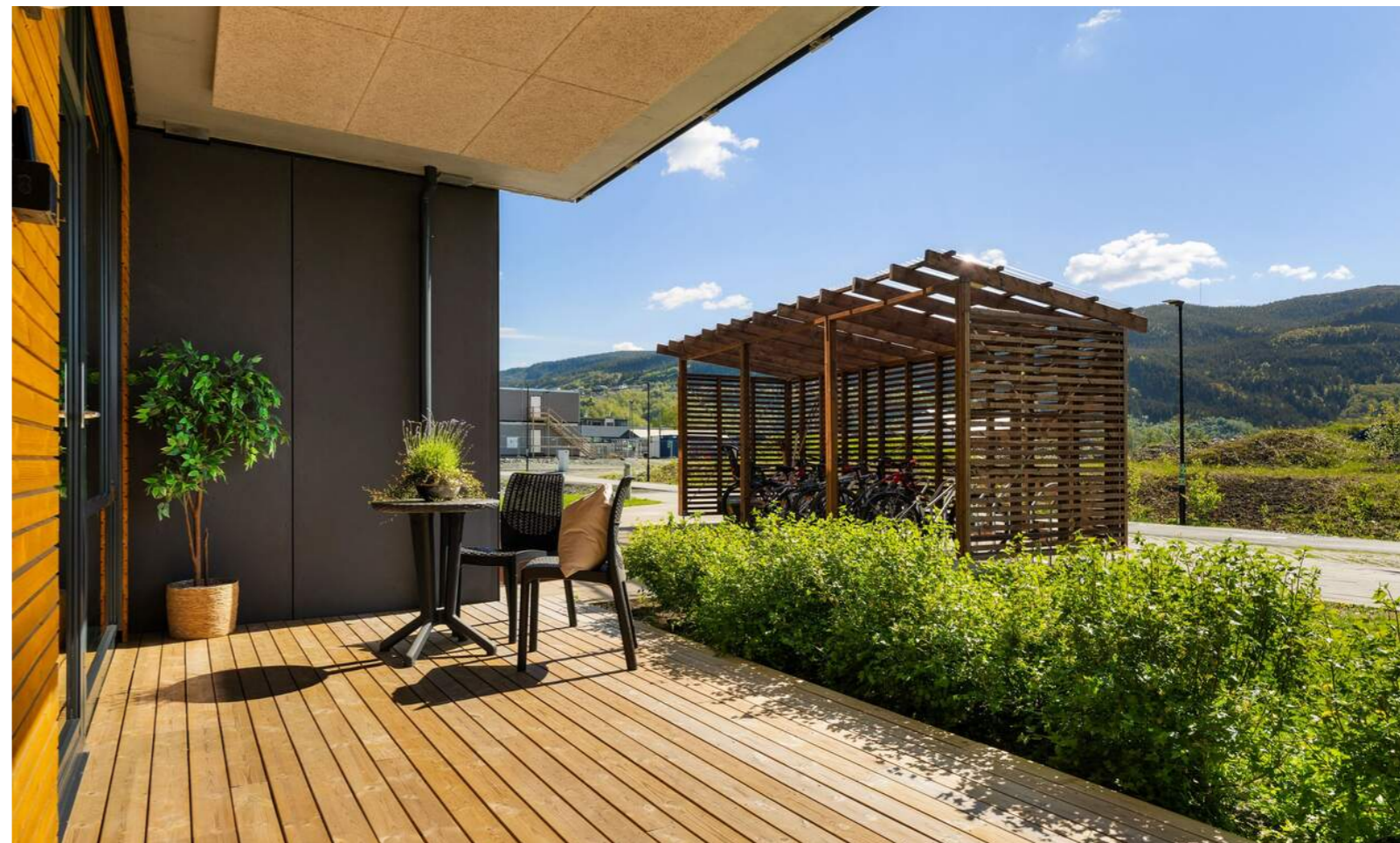
Boden er utstyrt med smarte oppbevaringsløsninger for maksimal utnyttelse.





SOLRIK TERRASSE

Her kan du nyte en lang solgang på terrassen som måler ca. 16 m².



PLANTEGNINGER

Melhurstunet 24A 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.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om sameiet

Velkommen til Sameiet Melhustunet. Et nyere sameie fra 2023 i sentrale og sentrumsnære omgivelser med gangavstand til Melhus sentrum, nærbutikker og kollektivtilbud. Sameiet er pent opparbeidet med grøntarealer, trygge internveier og lekeplasser.

Saker fra styret 2026 - Sameiet Melhustunet
Norgespris på strøm.

- Styret har innført norgespris på strøm for alle sameiets målere basert på en vurdering at dette vil gi lavere strømkostnader i løpet av 2026 og at det vil fjerne de store strømkostnadene i årets tre siste måneder.

Eventuelle anskaffelse av nødaggregat.

- Styret har undersøkt muligheten og kostnaden for å få montert et nødaggregat til bruk dersom strømmen blir borte over lengre tid. Totalkostnaden for aggregat og installering ble anslått til kr 3.000.000,-. Finansiering kan enten gjøres via innskudd fra hver seksjonseier eller ved låneopptak. Ved innskudd fordelt etter sameiebrøken vil kostnaden på leilighet med BRA på 38 kvm bli kr 12.327,-. Styret har besluttet å utsette saken til blokk M22 er reseksjonert med Sameiet Melhustunet.

Parkering

Sameiet har felles biloppstillingsplass for dets beboere på nordsiden av eiendommen.

Divako

Alle beboere har tilgang til Divako for å se eget forbruk av gulvvarme- og varmtvann. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Strømvartale

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm.

Husbankfinansiering

Bygget er godkjent for husbankfinansiering.

Felleskostnader pr. mnd

1.540,-

Felleskostnader inkluderer

Drift - kr 757,-

Internett - kr 246,-

Velforeningskontingent - kr 487,-

Filter - kr 50,-

Andel fellesformue

4.873,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet Melhustunet

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2 640 855,-

Driftsutgifter til sammen kr. (-) 2 743 094,-.

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. (-) 73 393,-.

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 679 159,-.

Melhustunet Velforening

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1 539 599,-.

Driftsutgifter til sammen kr. (-) 1 294 950,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 250 652,-.

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 210.079,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

PolisenummerSP0002648257

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameiet, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede sameier. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseiere.

Formuesverdi primær

610.344,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.441.376,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

12.000,- for 2026

Eiendomsskatt

1.861,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Melhustunet velforening. Velforeningskontingenten er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I tillegg faktureres det ca. kr 172,-/mnd i forbindelse med parkeringskjeller.

Saker fra styret 2025 - Melhustunet velforening

Utbygging av sameiet og planområde Origo.

- Melhustunet AS er avhengig av å selge unna det som er ferdigstilt i M4 før M3 legges ut for salg igjen. Store deler av område S12 og BNTF er avsatt til riggformål for nytt dobbeltspor. På område S12 er det planlagt nytt kulturhus og bad, samt hotellbygg, leiligheter og næring.

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, felleskostnader, innboforsikring og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 12.12.23. Dato for søknad om ferdigattest: 30.05.2025

Gjenstående arbeid frem mot søknad om ferdigattest som kommer frem i brevet:

- Resterende deler i henhold til rammetillatelse.
- Ferdigstilling av infrastruktur, inklusiv avkjørsel til Hølundavegen (ferdigattest).
- Ferdigstilling av jernbaneundergang (ferdigattest).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 12. desember 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/91/114/71:
21.01.2019 - Dokumentnr: 82770 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:21
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:35
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:52
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:85
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231891 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Rett til nødvendig drift og vedlikehold av offentlig vegareal
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231891 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105369 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105405 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1504595 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:118
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1504595 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:117

Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:118
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 79252 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Bestemmelse om bruksrett, drift og vedlikehold av uteoppholdsareal
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 79252 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 79252 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 79252 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 79252 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2023 - Dokumentnr: 1149558 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:113
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2023 - Dokumentnr: 1149558 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:113
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune
Org.nr: 938 726 027
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2024 - Dokumentnr: 1005995 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231409 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/2268

09.04.2024 - Dokumentnr: 1301194 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:5028 Gnr:91 Bnr:122 Snr:1
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:5028 Gnr:91 Bnr:114 Snr:71
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/7231

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r2016001 - Områdeplan for Melhus sentrum og r2017016 - E6 Kvål-Melhus. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fremtidig sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Det er planlagt reguleringsmessige arbeider som berører denne eiendommen. Dette gjelder detaljregulering av Melhusporten, med plan-id: 2022008. gnr/bnr 91/112 vedtatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Og detaljregulering kryssningsspor Melhus sentrum med planid: 5028-2021009, vedtatt til sentrumsformål med leiligheter, butikk, kafeer, hotell m.m.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Lørdag, 23. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

69 840,00 (Omkostninger totalt)

2 819 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Laila Konstanse Bjørnslett

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Dato salgsoppgave
23.5.2026

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
23.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Melhusstunet 24A, 7224 MELHUS

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Melhusstunet 24A	Melhusstunet 24A	

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?

09.2024

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.
Eieren har bodd i boligen siden den ble kjøpt.

Informasjon om selger

Selger

Bjørnslett, Laila Konstanse

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.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Elektrisitet

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

Side 2



- 10.1.2 Årstall
 2026
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Hengt opp lampe på kjøkken og i bod innom soverom.
- 10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall
 2026
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Byttet kontakt i tak da denne var strømløs.

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for 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

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Melhurstunet 24A

7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 2023
 BRA: 38 m²
 BRA-i: 36 m²
 Rapportdato: 20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 91 BNR: 114 SNR: 71

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Melhurstunet 24A
7224 Melhus

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42964>

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.5.2026	20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Laila Konstanse Bjørnslett	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Melhustunet 24A, 7224 Melhus						
Kommunenr:	5028	Gårdsnr:	91	Bruksnr:	114	Festenr:	
Seksjonsnr:	71	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2023						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	36 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.	0	0	15
Kjeller	2	0	2 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	38	36	2	0	15

Kommentar til arealberegning

2 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-0
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass. Slett inngangsdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslasere ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med slette fronter og det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, stekeovn og platetopp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-0
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

5.8 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forevist samsvarserklæring. Det anbefales at denne fremskaffes.	
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?	Nei
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Varmeanlegg som forsyner leilighet og vannbåren gulvvarme med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringdag.	

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er gjennomført årlig bytte av filter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-----------------------------	------

5.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandsvendringer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

5.12 Ikke relevante bygningsdeler**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Energiatest

Adresse Melhusunet 24A, 7224 MELHUS		
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-298391	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300623093	
Gårdsnummer 91	Bruksnummer 114	
Seksjonsnummer 71	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 36,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
63,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
67,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år
3 222 kWh



Melhusunet 24A, 7224 MELHUS

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Vedtekter for Sameiet Melhustunet

Sist endret i årsmøte 21.04.2026

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Melhustunet** (org.nr. 925 018 597).

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 3. april 2020 og er senere reseksjonert på grunn av sammenslåing tre ganger:

- Sammenslåing mellom Sameiet Melhustunet 28 (bygg M1) og Sameiet Melhustunet 30 (bygg M2). Gjennomført ved tinglyst reseksjoneringsbegjæring 26.11.21 (Sameiet Melhustunet 28-30).
- Sammenslåing mellom Sameiet Melhustunet 28-30 (Bygg M1 og M2) og Sameiet Melhustunet 26. Gjennomført ved tinglyst reseksjoneringsbegjæring 27.01.23 (Sameiet Melhustunet).
- Sammenslåing mellom Sameiet Melhustunet (Bygg M1, M2 og M5) og Sameiet Melhustunet 24 (Bygg M4). Gjennomført ved tinglyst reseksjoneringsbegjæring 09.04.24 (Sameiet Melhustunet).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 106 boligseksjoner på eiendommen gnr. 91, bnr. 114 i Melhus kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, noen med seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddel består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøk bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsareal og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøk kan avvike fra faktisk bruttoareal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Under bakkeplan er det etablert en anleggseiendom (gnr. 91, bnr. 118) med parkeringsareal som sammen med felles utomhus eiendomsarealer eies og driftes av Melhustunet Velforening (924 893 737). Hver seksjonseier har pliktig medlemskap i velforeningen, som følger seksjonen.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(4) Seksjonene 73, 75, 76, 78, 81, 87 og 88 har tinglyst bruksrett til sportsbod på fellesareal som skal tilhøre Sameiet Melhustunet M3. Dette arealet vil ferdigstilles på et senere tidspunkt enn bygg M4 av hensyn til trinnvis utbygging av kjeller og område. Nevnte seksjoner må benytte en midlertidig bod fra overtakelse av boligen til bodarealene er ferdigstilt. Utbygger tildeler boder

1

til seksjonseierne ved overtakelse av seksjoner i bygg M4.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten må brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og balkong/terrasser, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmonterte lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesarealer og balkong/terrasser, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Organisering av parkeringsanlegg og uteområder

4-1-1 Melhustunet Velforening

Melhustunet er et boligområde med 5 boligblokker. De 5 blokkene deler utvendige utearealer og felles parkeringsanlegg med sykkelparkering og tekniske installasjoner under bakken. Eiendommen(e) som utgjør fellesområdene og anleggseiendommen under bakken eies og driftes av Melhustunet Velforening.

Velforeningen har ansvar for å sikre bruksrett til parkering, sykkelparkering, tekniske anlegg, adkomster og forøvrig ivareta eiernes interesser knyttet til bruk av parkering, fordeling av HC-plasser, bruk og drift av utomhusanlegg mv.

4-1-2 Pliktig medlemskap i velforeningen – valg av representant

Sameiet har i likhet med de øvrige blokkene i Melhustunet boligområde til enhver tid plikt til å drifte Melhustunet Velforening og betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene.

Medlemskapet i velforeningen følger eierseksjonen. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller slettes uten at alle seksjonseierne i sameiet gir sitt skriftlige samtykke.

Hver av de 5 blokkene i Melhustunet skal ha en representant i styret i velforeningen. Dersom ikke styret beslutter noe annet, er det styreleder som er sameiets representant i velforeningen.

2

Blokkene tiltrer velforeningen etter hvert som de blir overtatt av sameiet. Utbygger fungerer som representant for de blokkene som til enhver tid ennå ikke er overtatt av sameiet. Frem til hele feltet er utbygd og overlevert kjøperne sitter utbygger, eller den som utbygger utpeker, som styreleder i velforeningen.

4-2-1 Tekniske installasjoner

Sameiets tekniske installasjoner er etablert i egen eiendom som forvaltes av velforeningen. Sameiet svarer for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de tekniske installasjonene sameiet benytter. Dette omfatter påkostninger og utskiftning. Sameiet har forholdsvis andel av ansvar for installasjonene.

4-2-2 Parkeringsplasser, gjesteparkering og sykkelparkering

Parkeringsplasser, gjesteparkering og sykkelparkering mv. er etablert i anleggseiendom som forvaltes av Melhustunet Velforening. Sameiet og den enkelte eier av parkeringsplass svarer for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til anleggseiendommen.

Seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren (anleggseiendommen) kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere i sameiet.

Selger plikter å informere velforeningen om salg av bruksrett til parkeringsplass for at styret kan gjøre de nødvendige formelle endringer og registreringer. Styret og/eller forretningsførers arbeid i tilknytning til salgsprosessen belastes selger.

Eierandelen i anleggseiendommen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), og eiere av parkeringsplasser vil få en bruksrett til en parkeringsplass som registreres av velforeningen/forretningsfører.

4-2-3 Henvisning til velforeningens vedtekter – forbehold restriksjoner i endringer.

Det vises til Melhustunet Velforeningens vedtekter for nærmere redegjørelse rundt det som er beskrevet ovenfor og øvrige forhold rundt anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet.

Utbygger tar forbehold om at organiseringen av anleggseiendommen og eiendommen(e) som utgjør fellesarealet som beskrevet i disse vedtekter kan endres fram mot ferdigstilling av boligprosjektet Melhustunet.

I så tilfelle plikter sameiet i likhet med de øvrige sameier på området å fatte endringsvedtak slik at sameiets vedtekter harmoniserer med utbyggers endringer. Dette punkt kan ikke endres eller slettes før boligprosjektet er ferdigstilt.

Punkt 4 med underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstilling av prosjektet Melhustunet. Når prosjektet er ferdigstilt der alle fem boligblokker er overlevert kjøperne kan punkt 4 med underpunkter bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra Melhustunet Velforening.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, ytterdører samt terrasser, balkonger og plattinger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for skal seksjonseiers innboforsikring benyttes så langt den dekker skaden. Ved bruk av sameiets bygningsforsikring belastes seksjonseier egenandelen. Det samme gjelder hvis skaden er forårsaket av noen fra seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Tvilstilfeller avgjøres av sameiets styre.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av

vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen. eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent til Melhustunet Velforening som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til forbruk av vannbåren varme og varmtvann i den enkelte eierseksjon er ikke en felleskostnad. Slike kostnader beregnes etter målt forbruk og faktureres seksjonseierne direkte. Gebyr for forbruksavlesning faktureres fra sameiet til den enkelte seksjonseier, med likt beløp per eierseksjon.

Kostnader knyttet til garasjeplass i parkeringskjeller faktureres direkte fra velforeningen til den enkelte seksjonseier.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge seksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) Styret har ansvar for at lov om personopplysninger overholdes.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder eierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesareal og/eller forsinkelser.

9. ÅRSMØTET**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle eiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet

flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter
for
Melhustunet Velforening
(org.nr. 924 893 737)

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Melhustunet Velforening og ble stiftet den 31.03.2020.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert under 3.1 herunder å forvalte og stå for den daglige driften av eiendommene som skal driftes i fellesskap mellom eierseksjonssameiene i Melhustunet.

Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i nærområdet og ellers søke å utvikle området til et trygt og godt boligmiljø.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålene som her er nevnt..

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningen eier en anleggseiendom gnr 91 bnr. 113 under bakken som skal nyttes i fellesskap mellom eierseksjonssameiene innenfor tomt B13 i henhold til områdeplan Melhus Sentrum vedtatt 24.09.2019. Områdeplan følger som **vedlegg 1**.

I tillegg eier velforeningen gnr. 91 bnr. 116 som utgjør uteområder som skal nyttes i fellesskap mellom eierseksjonssameiene innenfor området.

Kart over velforeningens anleggseiendom med nummerering av parkeringsplasser samt en liste der det fremkommer hvilken seksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass følger som **vedlegg 2**.

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av seksjoner innenfor tomt B13 er pliktige medlemmer av velforeningen. Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

Det pliktige medlemskapet følger av sameienes ufravikelige vedtekter og inntre dermed automatisk for kjøper ved kjøp av en eierseksjon, likeså som medlemskapet avsluttes automatisk for selger ved salg av en eierseksjon.

5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1. Kontingenten betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2

Som felleskostnader på velforeningens område anses blant annet:

- Drift og vedlikehold at parkeringskjeller og utvendige parkeringsplasser.
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal og veger.
- Eiendomsskatt
- Gatebelysning på velforeningens eiendom.
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

For seksjonseiere med rett til parkering i parkeringskjeller og/eller bruksrett til fast utvendig parkeringsplass vil det komme et tillegg i kontingenten fastsatt av styret i Melhustunet Velforening.

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

7.2 Parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen

I anleggseiendommen under bakken er det parkeringsplasser og sykkelparkering. Ingen eierseksjoner har noen parkeringsplasser i utgangspunktet, slik at parkeringsplasser enten må kjøpes i forbindelse med førstegangskjøpet av seksjonen eller på et senere tidspunkt. Alle seksjoner har bod i parkeringskjeller og tilgang til sykkelparkering. Boder er seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon i boligsameiene.

Hver seksjon som har kjøpt rettighet til parkering har bruksrett til parkeringsplass(er) som vist på **vedlegg 2**. "Oversikt over parkeringsplasser" som skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over anleggseiendommen med nummerering av parkeringsplassene, samt en liste der det fremkommer hvilken seksjon som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass. Tildeling av parkeringsplass foretas av utbygger ved innflytting i Sameiet Melhustunet 1. Deretter revideres den etter hvert som de øvrige eierseksjonssameiene stiftes, samt ved fremtidige salg.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av seksjonen som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg. Den innbyrdes fordelingen av parkeringsplasser kan imidlertid endres av styret såfremt det foreligger saklig behov for dette, f.eks. som følge av seksjonseiere med handicap. Styret skal i tilfelle besørge å informere aktuelle rettighetshavere i god tid i forkant. Dette punkt kan aldri slettes eller endres utover en ren redaksjonell art.

For seksjonseiere i boligsameiene kan bruksretten til en parkeringsplass kun selges internt til eiere av seksjoner innenfor velforeningens område B13. Dersom det blir overskudd av parkeringsplasser i parkeringskjeller ved ferdigstillelse av prosjektet innenfor B13 forbeholder utbygger seg imidlertid retten til å kunne selge eller leie ut overskuddsplasser utenfor velforeningen. Når disse plassene evt. skal videreselges skal velforeningens medlemmer eller velforeningen ha forkjøpsrett til disse parkeringsplassene i parkeringskjelleren.

Utbygger plikter å gi forretningsfører beskjed når utleide plasser selges.

Selger plikter å informere styret om et salg av en parkeringsplass for at styret bl.a. kan gjøre de nødvendige formelle endringer i vedtektenes **vedlegg 2**.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styremedlemmene i boligsameiene innenfor velforeningens område B13 representerer velforeningens medlemmer i årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Stemmegivning kan skje ved fullmakt. Dersom ikke annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres vedtaket med loddtrekning.

8.3 De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

Årsmøtet velger en person som sekretær, samt en person til å signere protokollen sammen med møteleder.

8.7 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene. Her gjelder spesielle bestemmelser i oppstartsfasen jfr. §14
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.8 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Det skal fortrinnsvis være et styremedlem fra hvert sameie innenfor velforeningens område. Det henvises til § 14 med spesielle bestemmelser i oppstartsfasen. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og evt. nestleder.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Unntaksvis kan styre- og varamedlemmer velges for ett år dersom det er formålstjenlig for å tilrettelegge for kontinuitet. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Besørge nødvendige endringer i vedtektenes vedlegg ved salg av parkeringsplass
- Påse at regnskapet blir ført.
- Sørg for at foreningen er forsvarlig forsikret
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

Ved salg av eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1

Melhustunet Velforening kan ikke oppløses.

§13 Særlig vedrørende eiendommene

Eiendommene som velforeningen eier kan ikke selges eller på annen måte overdras. Velforeningen kan ved behov pantsette eiendommene, men dette krever i tilfelle et enstemmig styrevedtak eller ¾ flertall i årsmøtet. Dette pkt 13 kan aldri slettes eller endres ut over en ren redaksjonell art.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

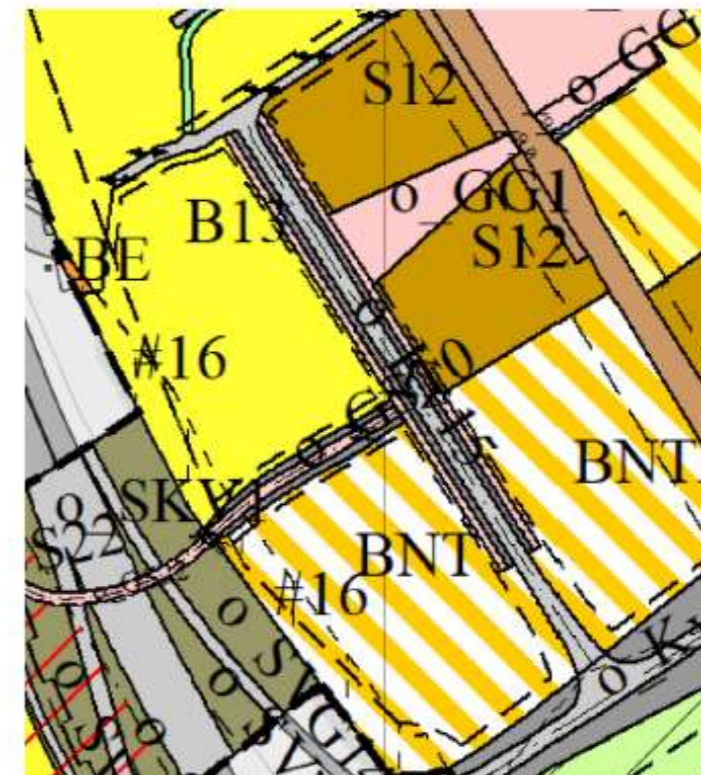
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Melhustunet AS innehar styrevervene i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden og kan foreta endringer i vedtektene. Evt. endringer i vedtektene i denne perioden skal protokollføres. Utbygger kan ta inn representanter fra sameiene i denne perioden.

Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger.

1. Velforeningens områder kan overtas delvis etter hvert som sameiene ferdigstilles
2. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene. Kontingent for den enkelte belastes i henhold til pkt. 6.1
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Det henvises til erklæringer vedrørende adkomstretter som tinglyses på eiendommen. Erklæringene følger som **vedlegg 3**

Melhustunet Velforening Vedlegg 1



Melhusunet Velforening Vedlegg 2
 Tildeling av parkeringsplasser i parkeringskjeller og ute ved innflytting i M1
 23.03.2020

Revisjon
 30.03.2020 påført reksjonsnummer
 25.05.2020 Bytte av parkeringsplass mellom M1-301 og M1-502

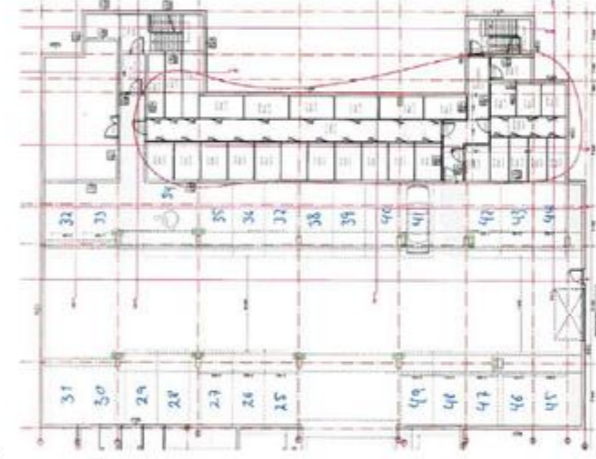
Plass nr	Sortert etter plassnummer		Eirol lader	Sortert etter leilighet	
	Leilighet M1-	Seksjonsnr		Plass nr	Leilighet M1-
1	101	1		1	101
2	202	7		7	102
3	403	18		4	103
4	103	3		23	104
5	401	16		24	104
6	304	14		9	105
7	102	2		19	201
8	405	20		2	202
9	105	5		11	204
10	503	23		21	205
11	204	9		18	502
12	501	21		16	302
13	402	17		17	302
14	301	11		6	304
15	305	15		15	305
16	302	12		5	401
17	302	12		13	402
18	502	22		3	403
19	201	6		22	404
20	504	24	Jh	8	405
21	205	10	Jh	12	501
22	404	19	Jh	14	301
23	104	4		10	503
24	104	4		20	504
Ute 1	504	24	Jh	Ute 1	504



Melhusunet Velforening Vedlegg 2
 Tildeling av parkeringsplasser i parkeringskjeller ved innflytting i M2
 27.08.2020

Revisjon

Plass nr	Sortert etter plassnummer		Eirol lader	Sortert etter leilighet	
	Leilighet M2-	Seksjonsnr		Plass nr	Leilighet M2-
25	101	1		25	101
26	201	7	Jh	29	103
27	404	22		38	104
28	204	10		39	106
29	103	3		26	201
30	203	9		46	202
31	403	21		30	203
32	504	28		28	204
33	304	16		47	205
34				48	206
35	503	27		42	301
36	502	26		40	303
37	406	24		33	304
38	104	4		49	306
39	106	6		43	401
40	303	15		45	402
41	501	25		31	403
42	301	13		27	404
43	401	19		44	405
44	405	23		37	406
45	402	20		41	501
46	202	8		36	502
47	205	11		35	503
48	206	12		32	504
49	306	18			
	Ute 1 pr 27/8				



Rekv.
Melhustunet AS
c/o Barlindhaug Eiendom AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Erklæring

De til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/113 plikter å gi tilgang til kjøp av parkering for de til enhver tids gjeldende hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/114 (M1) og gnr/ bnr 91/115 (M2) iht. Melhus kommunes parkeringsnorm. Parkeringsplasser kan tildeles etter salg eller på annen måte fastsatt av hjemmelshaver til gnr/ bnr 91/113. Rett til kjøp av parkeringsplass forutsetter at det er ledig parkeringskapasitet. Tildelings- og bruksreglement fastsettes av de til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/113.

De til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/113 gir de til enhver tids gjeldende hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/114 og gnr/ bnr 91/115 og rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens eller rettighetshaver samtykke.

Alle eiendommer er i Melhus kommune.

Melhus, 6 / 3 2020

Melhustunet AS, som hjemmelshaver til eiendommene gnr/ bnr 91/113, 91/114 og 91/115.


Styrets leder


Daglig leder

Rekv.
Melhustunet AS
c/o Barlindhaug Eiendom AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Erklæring

De til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/116 gir de til enhver tids gjeldende hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/114 (M1) og gnr/ bnr 91/115 (M2) rett til bruk av uteoppholdsareal og adkomst over eiendommen, mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

De til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/116 plikter å gi tilgang til kjøp av parkering for de til enhver tids gjeldende hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/114 (M1) og gnr/ bnr 91/115 (M2) iht. Melhus kommunes parkeringsnorm. Parkeringsplasser kan tildeles etter salg eller på annen måte fastsatt av hjemmelshaver til gnr/ bnr 91/116. Rett til kjøp av parkeringsplass forutsetter at det er ledig parkeringskapasitet. Tildelings- og bruksreglement fastsettes av de til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/116.

De til enhver tids hjemmelshavere av gnr/ bnr 91/116, gnr/ bnr 91/114 og gnr/ bnr 91/115 gir hverandre gjensidige rettigheter til å

1. ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.
2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det er behov for bruk av stige, lift etc. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der hvor bygningen ligger i felles eiendomsgrense.

Erklæringen kan tinglyses. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens eller rettighetshavers samtykke.

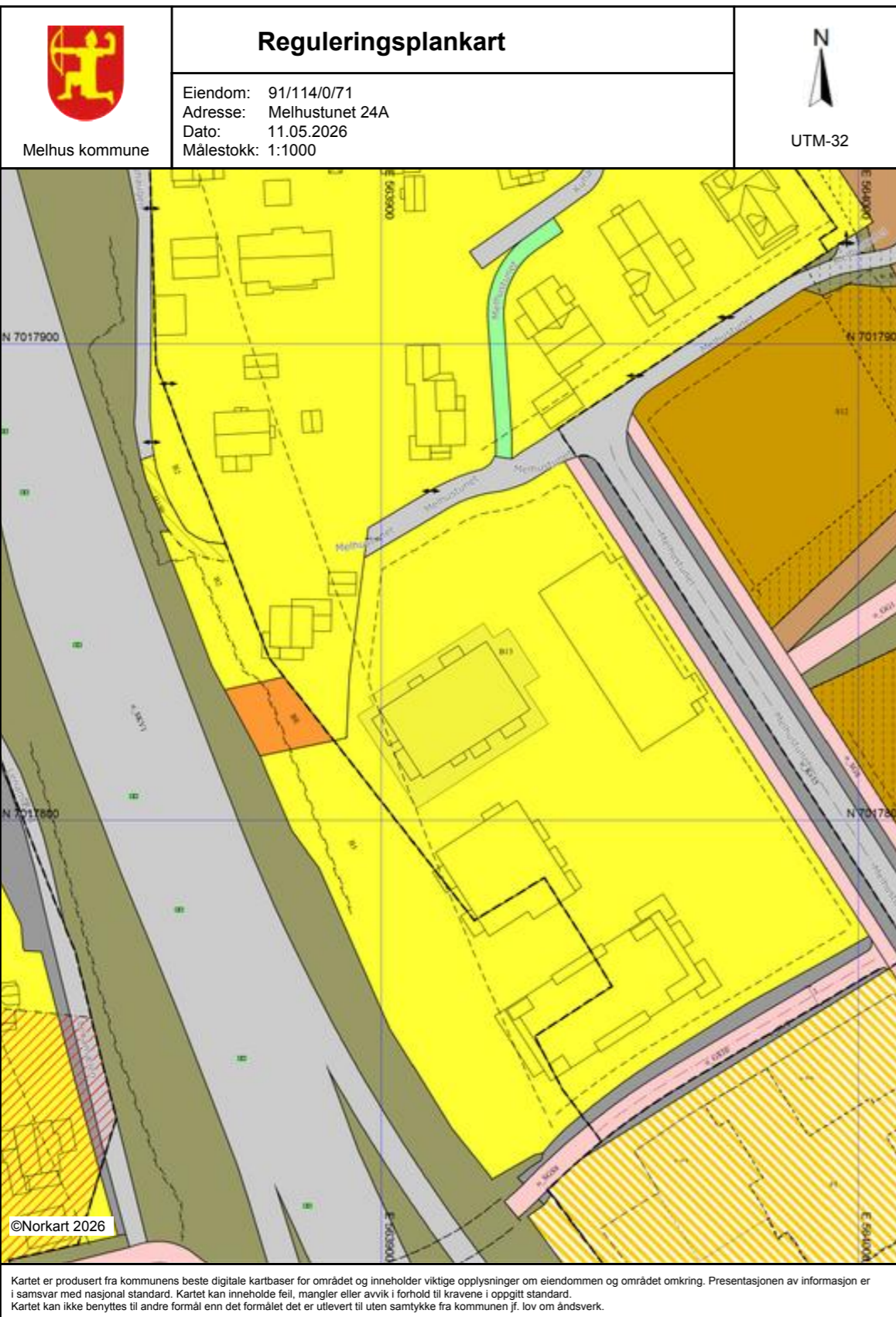
Alle eiendommer er i Melhus kommune.

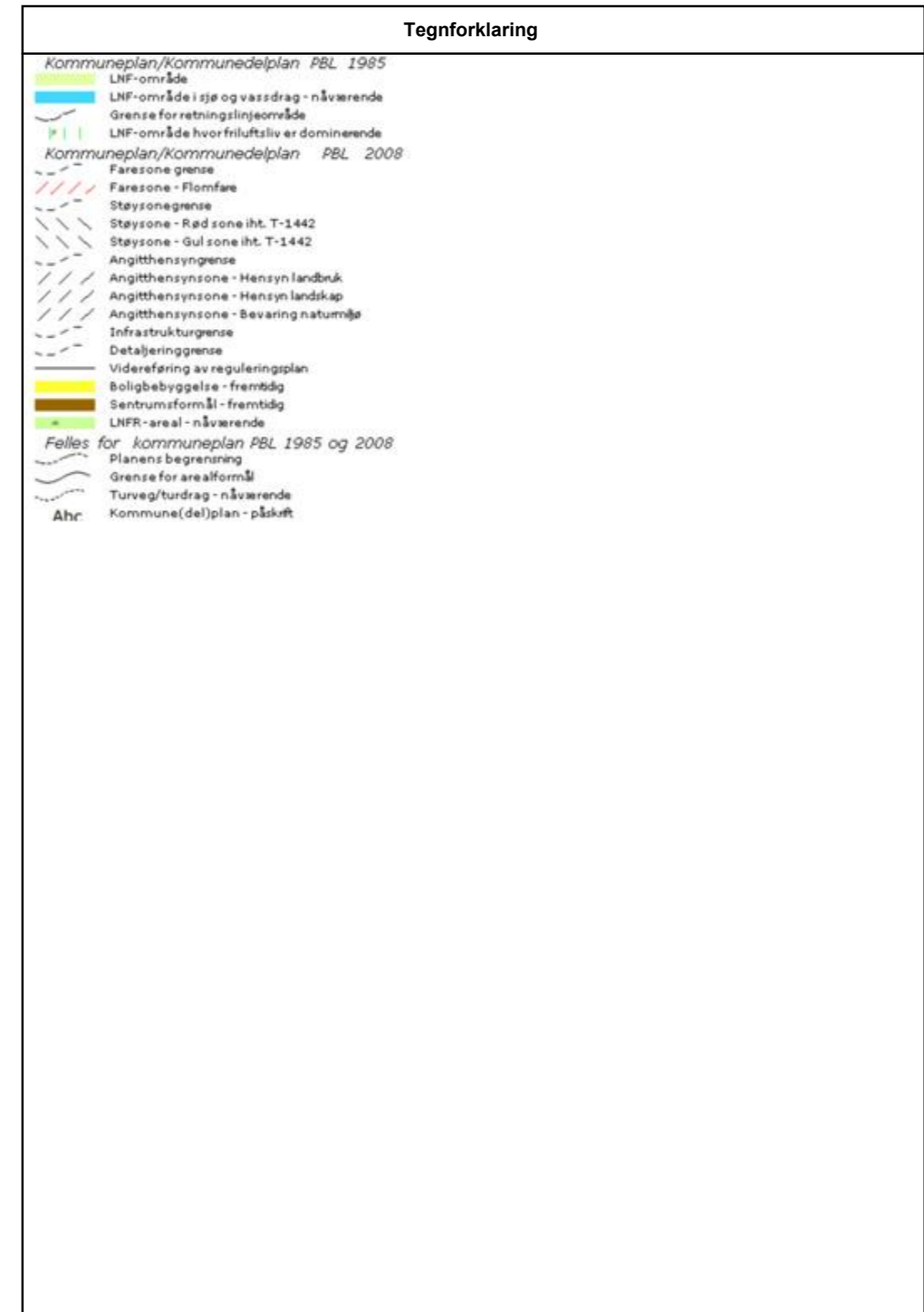
Melhus, 6 / 3 2020

Melhustunet AS, som hjemmelshaver til eiendommen gnr/ bnr 91/114, 91/115 og 91/116.


Styrets leder


Daglig leder





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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss.

Beliggenhet

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

Gratis kundeparkering rett utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

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:

Melhusstunet 24A, 7224 MELHUS. Gnr. 91, bnr. 114, snr. 71 i Sameiet Melhusstunet, oppdragsnr.: 1320260188
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no