

# Vedtekter

## for

### Sameiet Melhustorget 1

(org. nr. 932 103 834)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Melhustorget 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 21.08.23.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 162 i Melhus kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen 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.

Boder er seksjonert som tilleggsdeler.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Seksjonseiere som kjøper rett til parkering vil eie en eller flere andeler i realsameie for parkering. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

Det er pliktig medlemskap i velforening som opprettes i området for alle seksjonseiere. Det henvises til egne vedtekter for velforeningen.

#### 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 boligseksjonen 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.

### **3. RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

#### **3-1 Seksjonseiers rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene herunder takterrassen 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 kan bare 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 eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert 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 fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Alle seksjonseiere har tilgang til felles takterrasse som driftes av velforeningen. Takterrassen er tilrettelagt for allmenn ferdsel som kan sikres ved tinglysning av avtale og forankres i vedtekter for velforeningen. Velforeningen kan lager regler for bruk av takhagen.

(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.

(7) Snr. 53 har midlertidig enerett til bruk av svalgangen i plan 6 hus B. Snr. 53 har rett til å oppføre, ha stående, samt ha adkomst for å vedlikeholde private tekniske installasjoner på sameiets tak. Snr. 53 skal ha rett til å foreta innglassing av sine balkonger. Erklæring følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

#### **3-2 Næringsarealers rett til bruk av fellesarealer**

Eier av næringseiendom gnr. 94 bnr. 205 har rett til bruk av trapperom, trapp og heis i hus B på sameiets eiendom, fra og med kjeller til og med plan 2 (næring) inkludert inngang plan 1. Det tinglyses en avtale som ivaretar denne rettigheten. Avtalen ligger som **vedlegg 2** til vedtektene.

#### **3-3 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. PARKERING**

#### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiernes parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom

Seksjonseiere som har kjøpt rett til parkering eier ideell(e) andel(er) i Realsameiet Melhustorget Parkering. Realsameiet består av fellesarealer og parkeringskjeller. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

#### **4-2 Kostnader**

Kostnader til parkering fordeles etter antall parkeringsplasser en seksjonseier disponerer og med likt beløp for hver plass.

## **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, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **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 bruksenhetene 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 varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene 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, 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) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel**

(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 realsameie, velforening og måling/avregning av varme/elkjel, som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til forbruket av varme/elkjel fordeles etter forbruk for enkelte seksjonseier. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Kostnader knyttet til parkeringsplass i parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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 seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **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 forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

#### **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 som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet skal styret bestå av én styreleder og ett styremedlem fra utbygger.

(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 forretningsføreren 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.

### **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 seksjonseiernes 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 utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **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 eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten 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 nå 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum. Styret gis fullmakt til å resekjonere snr. 53 uten behandling i årsmøtet.
- f) 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.

Vedlegg 1.

Vedlegg 1

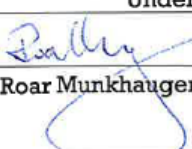
## Erklæring

Eier av gnr. 94, bnr. 162, snr. 53 (leilighet B-601) i knr. 5028 Melhus gis rett til å oppføre, ha stående, samt ha adkomst for å vedlikeholde private tekniske installasjoner på sameiets tak.

Eier av gnr. 94, bnr. 162, snr. 53 (leilighet B-601) gis rett til å foreta innglassing av sine balkonger.

Erklæringen tinglyses i gnr. 94, bnr. 162, snr. 1 - ~~53.62~~ \*

Sted/dato: Heimdal 06-23

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	orgnr.	Underskrift
94/162, + snr. 1 - <del>5352</del>	Melhusstorget AS	919632968	 Roar Munkhaugen iht. firmaattest

\* korrigeret av:  
05.06.23

  
Tanja C. Stormoen  
Eiendomsmegler  
TAKST-FORUM Trøndelag AS



## Erklæring

Eier av Anleggseiendom 1 parkering, gnr. 94, bnr. 204, gir eier av gnr. 94, bnr. 162, bnr. 174, anleggseiendom 2 Kjøpesenter bnr. 205, Anleggseiendom 3 boder bnr. 206, Anleggseiendom 4 garasje bnr. 207 rett til adkomst til sine eiendommer.

Eiere av gnr. 94, bnr. 162, bnr. 174, Anleggseiendom 1 parkering bnr. 204, Anleggseiendom 2 kjøpesenter bnr. 205, Anleggseiendom 3 boder bnr. 206 og Anleggseiendom 4 garasje bnr. 207 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, vann og avløpsledninger til offentlig etablert nett.

Eiere av gnr. 94, bnr. 162, bnr. 174, Anleggseiendom 1 parkering bnr. 204, Anleggseiendom 2 kjøpesenter bnr. 205, Anleggseiendom 3 boder bnr. 206 og Anleggseiendom 4 garasje bnr. 207 gir hverandre gjensidig rett til å ha oppført sine bygninger nærmere felles grense enn 4 meter, samt rett til å vedlikeholde disse.

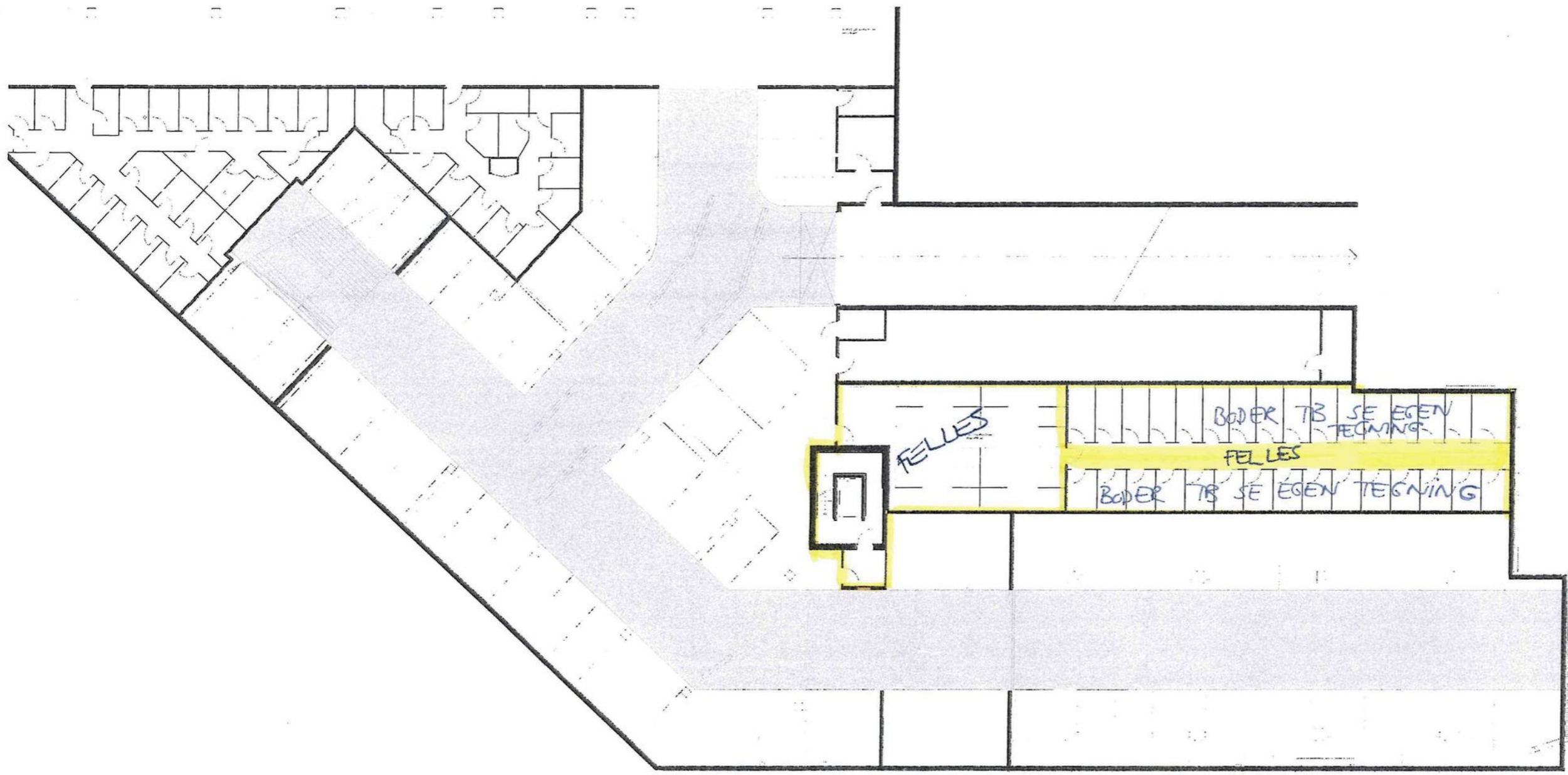
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Melhus Kommune, org. nr. 938726027.

Sted/dato: 20.23

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org. nummer	Underskrift
94/162, 174, <u>204, 205,</u> <u>206, 207</u>	Melhus Kjøpesenter AS	984813503	
	Melhusstorget AS	919632968	Roar Munkhaugen iht. firmaattest og generalfullmakt







FAK	1
TEGNING	1

HEIMDAL - Melhusforget BT 1.1  
**Seksjonerings-tegning U1**

PROSJEKT  
**Heimdal Bolig/Romario Invest**

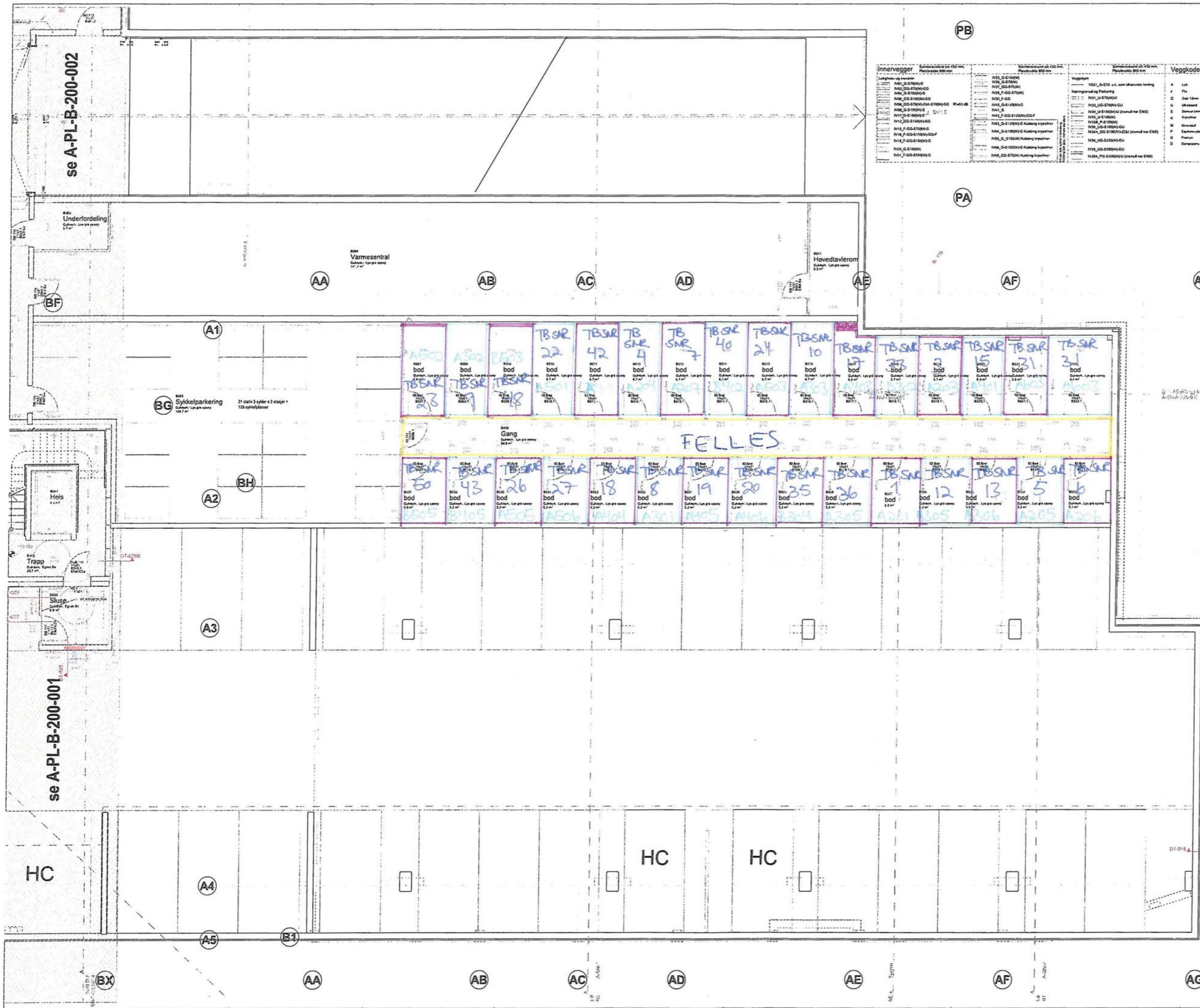
ANSVART  
**PIKA ARKITEKTER** Forordning 100/2016 AS  
Oslo, S. 70 15 Torshov  
T: 22 82 81 30 - pika@pika.no

ENTRERINGSKONTO  
**HENT**

PROSJEKT  
**Melhusforget BT 1.1**

FAK  
**1**

TEGNING  
**Seksjonerings-tegning U1**



Innervegger	Veggkoder innervegger
NV1_G-S100W-G	V01_G-S10
NV2_G-S100W-G	V02_G-S10
NV3_G-S100W-G	V03_G-S10
NV4_G-S100W-G	V04_G-S10
NV5_G-S100W-G	V05_G-S10
NV6_G-S100W-G	V06_G-S10
NV7_G-S100W-G	V07_G-S10
NV8_G-S100W-G	V08_G-S10
NV9_G-S100W-G	V09_G-S10
NV10_G-S100W-G	V10_G-S10
NV11_G-S100W-G	V11_G-S10
NV12_G-S100W-G	V12_G-S10
NV13_G-S100W-G	V13_G-S10
NV14_G-S100W-G	V14_G-S10
NV15_G-S100W-G	V15_G-S10
NV16_G-S100W-G	V16_G-S10
NV17_G-S100W-G	V17_G-S10
NV18_G-S100W-G	V18_G-S10
NV19_G-S100W-G	V19_G-S10
NV20_G-S100W-G	V20_G-S10
NV21_G-S100W-G	V21_G-S10
NV22_G-S100W-G	V22_G-S10
NV23_G-S100W-G	V23_G-S10
NV24_G-S100W-G	V24_G-S10
NV25_G-S100W-G	V25_G-S10
NV26_G-S100W-G	V26_G-S10
NV27_G-S100W-G	V27_G-S10
NV28_G-S100W-G	V28_G-S10
NV29_G-S100W-G	V29_G-S10
NV30_G-S100W-G	V30_G-S10
NV31_G-S100W-G	V31_G-S10
NV32_G-S100W-G	V32_G-S10
NV33_G-S100W-G	V33_G-S10
NV34_G-S100W-G	V34_G-S10
NV35_G-S100W-G	V35_G-S10
NV36_G-S100W-G	V36_G-S10
NV37_G-S100W-G	V37_G-S10
NV38_G-S100W-G	V38_G-S10
NV39_G-S100W-G	V39_G-S10
NV40_G-S100W-G	V40_G-S10
NV41_G-S100W-G	V41_G-S10
NV42_G-S100W-G	V42_G-S10
NV43_G-S100W-G	V43_G-S10
NV44_G-S100W-G	V44_G-S10
NV45_G-S100W-G	V45_G-S10
NV46_G-S100W-G	V46_G-S10
NV47_G-S100W-G	V47_G-S10
NV48_G-S100W-G	V48_G-S10
NV49_G-S100W-G	V49_G-S10
NV50_G-S100W-G	V50_G-S10

**Plan kjeller hus A**

**Heimdal Bolig**

**pkca**

**HENT**

**Melhusstorg BT 1,1**

**ARBEIDSTEGNING**

**Plan kjeller hus A**

**A-PL-A-200-001 B**

Utdrutt 20.09.2023

U1



NO	DATE	REVISION
1		
2		

TEGNET: 2

SEKSJONERINGSTEGNING 1. ETASJE

PROSJEKTLEDER

HEIMDAL BOLIG/ROMARIO INVEST

PKA ARKITEKTER  
 For Kjøper: Arkitekt AS  
 Entregg: 6 - 7010 Trondheim  
 Tlf: 73 52 81 35 - info@pkas.no

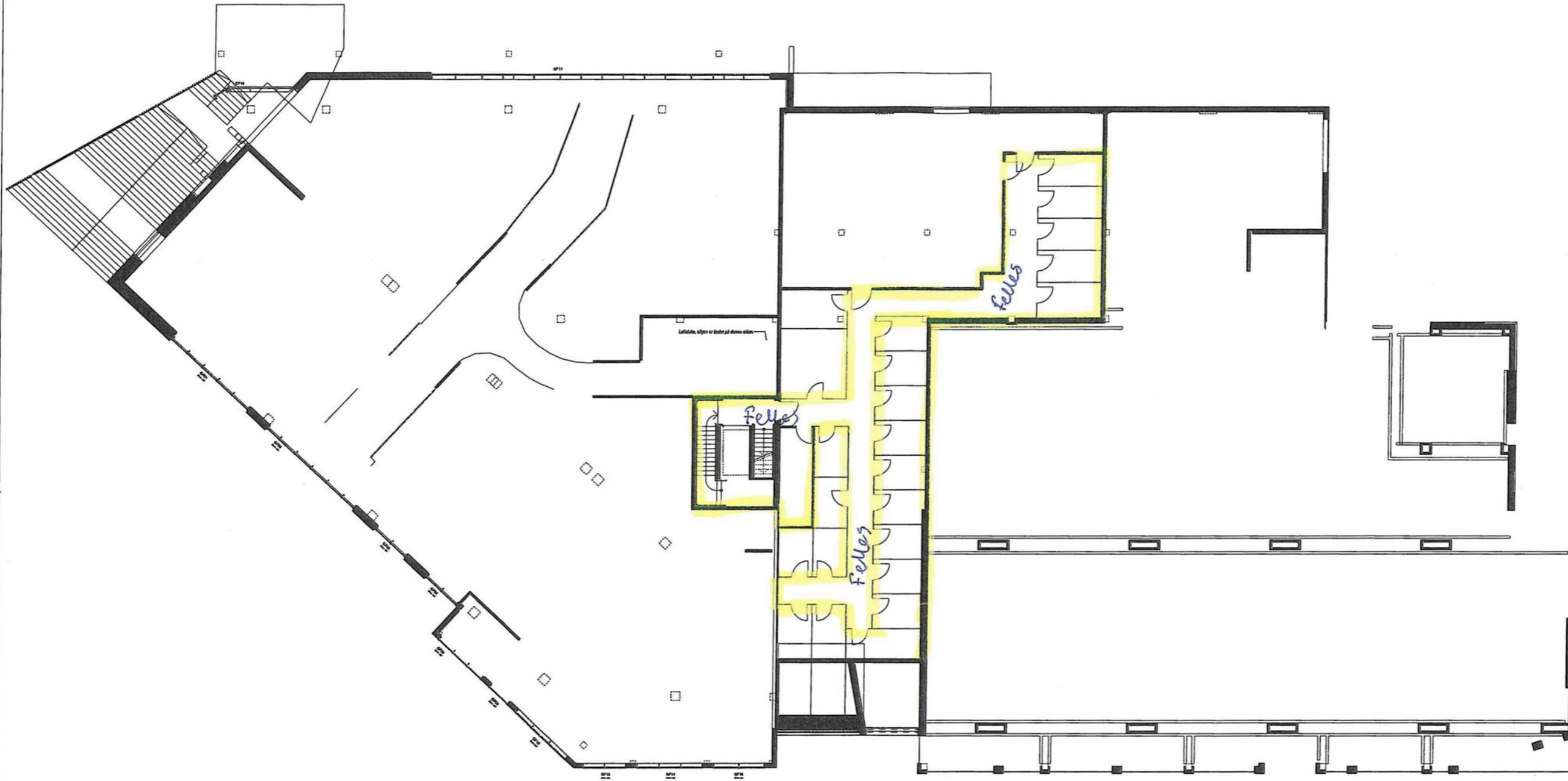
HENT

MELHUSTORGET BT 1.1

STATUS: Tegning  
 Dato: 2023/01/24

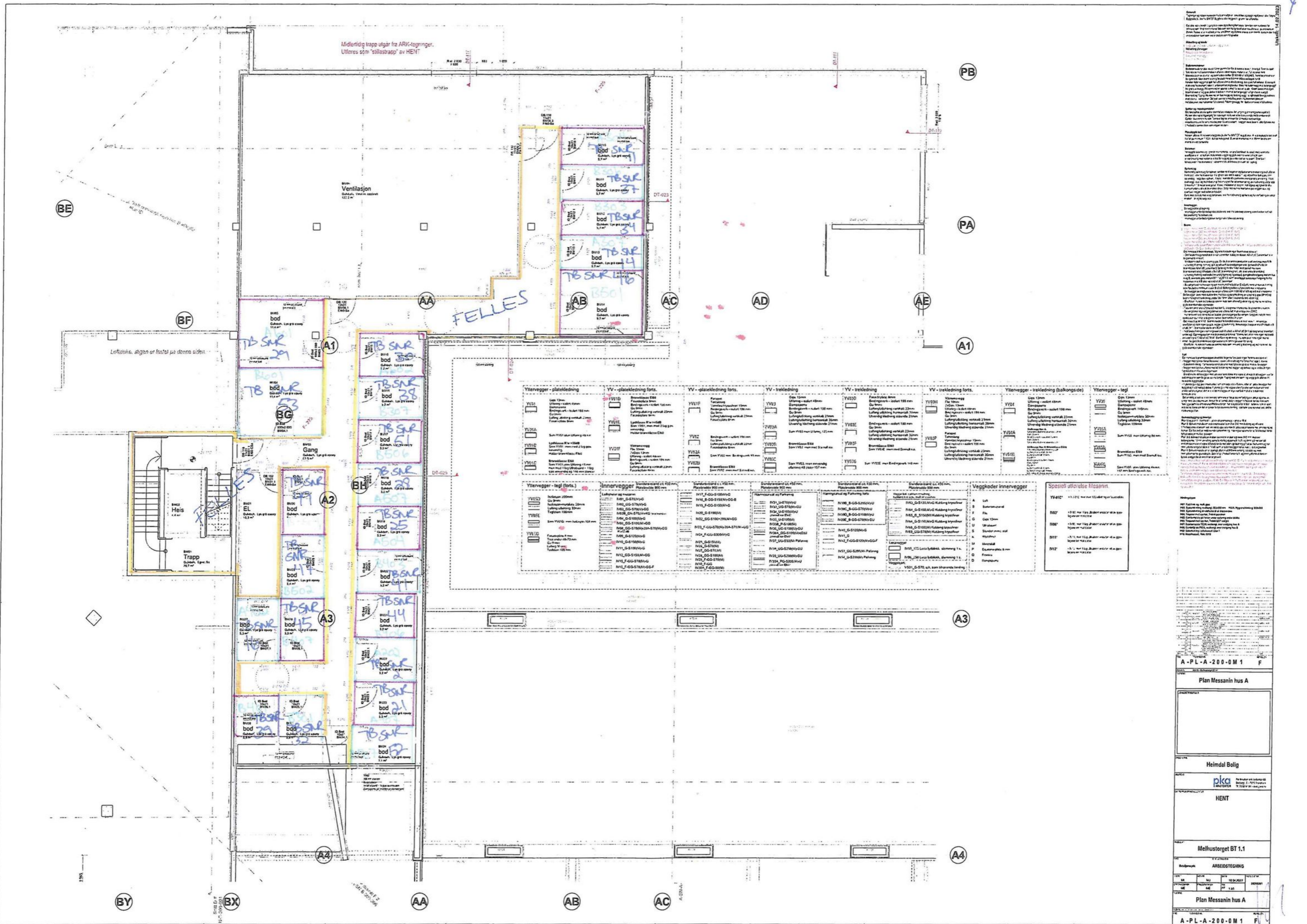
SEKSJONERINGSTEGNING 1. ETASJE

TEGNET: 2



Rev	Dato	Form	Rev
3			
TEKNOLOGI			
3			
Seksjoneringstegning Messanin			
EIGENHET			
Heimdal Bolig/Romario Invest			
ARKITECT			
PKA ARKITEKTER			
Per Knudsen Arkitektkontor AS			
Bredtveit, 6 - 7010 Trondheim			
TE: 73 52 91 30 - info@pka.no			
DATUM/PROSJEKTLEDER			
HENT			
PROSJEKT			
Melhusforget BT 1.1			
FASE			
Detailprosjekt			
TEGNET	KONTROLL	DATA	PROSJEKTLEDER
BH	IOW	PH	20200801
Seksjoneringstegning Messanin			
FASE			
3			





**Plan Messanin hus A**

**Heimdal Bolig**

**pka**

**HENT**

**Melhusetorget BT 1.1**

**ARBEIDSTEGNING**

**Plan Messanin hus A**

**A-PL-A-200-0M1 F**

**1:500**

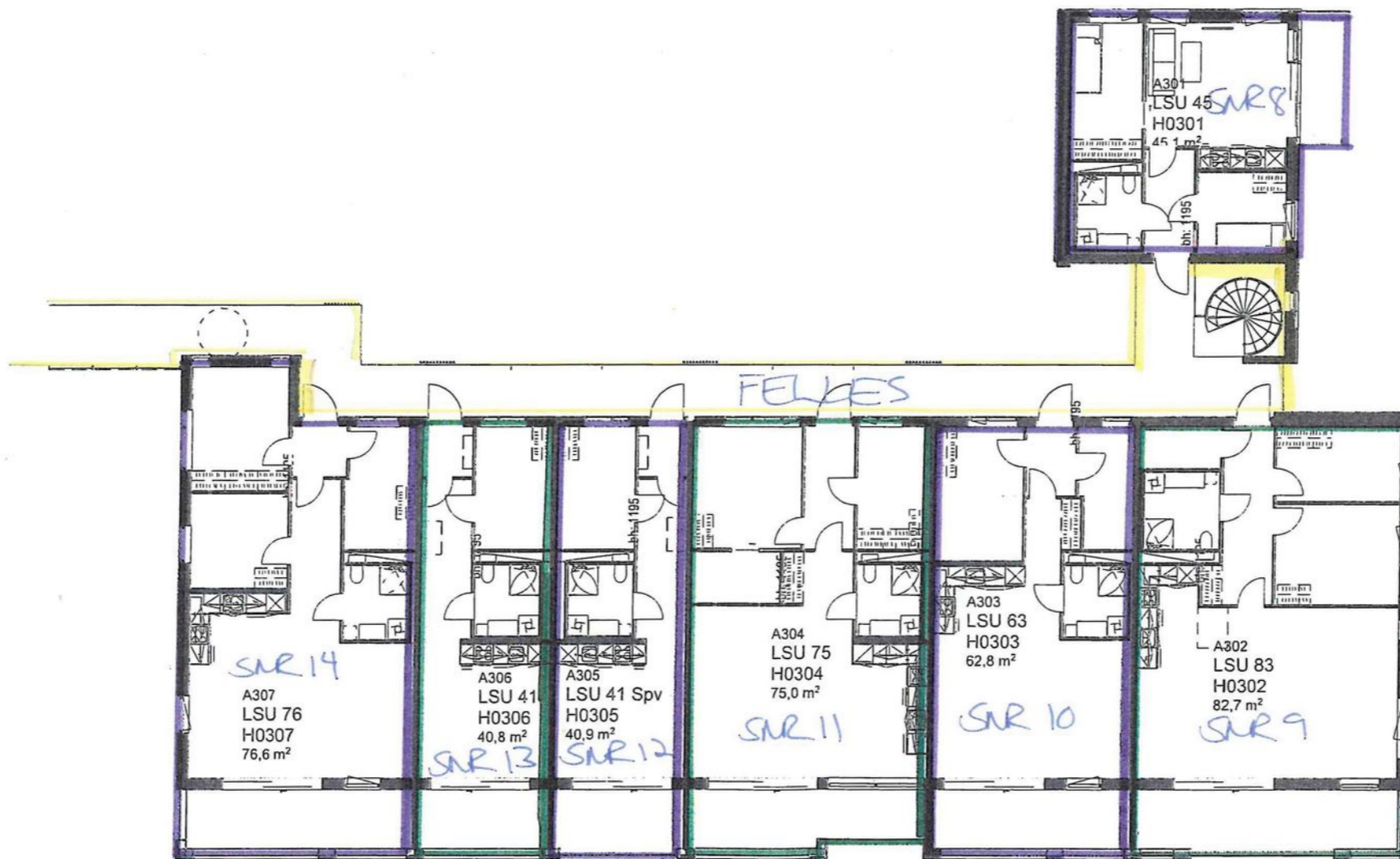
**14.02.2024**

**Y**



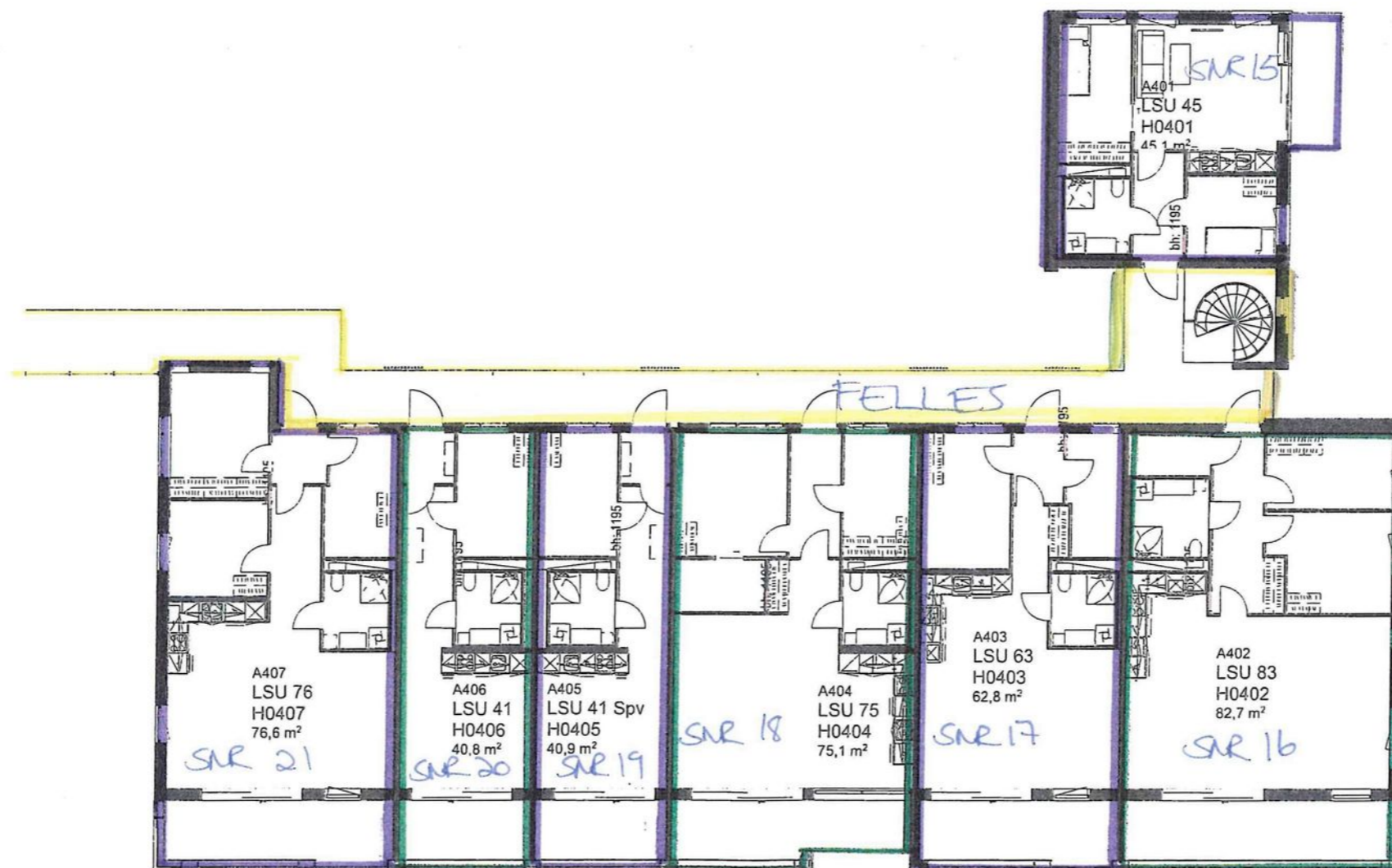
<p style="font-size: 2em; opacity: 0.5; transform: rotate(-15deg);">Under arbeid</p>				BYGGHERRE:		Heimdal Bolig		PROSJEKT:		Melhustorget BT 1.1		TEGNING:		Seksjoneringstegning 2. etasje	
				ARKITEKT:		<p>Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no</p>		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhustorget BT 1-1		REVISJON:	
01 - UA	201	Under arbeid	Glassreklame	Kjell Winsvold			OPPDRAGSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL: (A4)	1:250	FASE: Detaljprosjekt	FAG: TEGNINGSNR.:		01 -	
Rev	Dato	Tekst		Tegn.			BH	KW			H U S A				

u



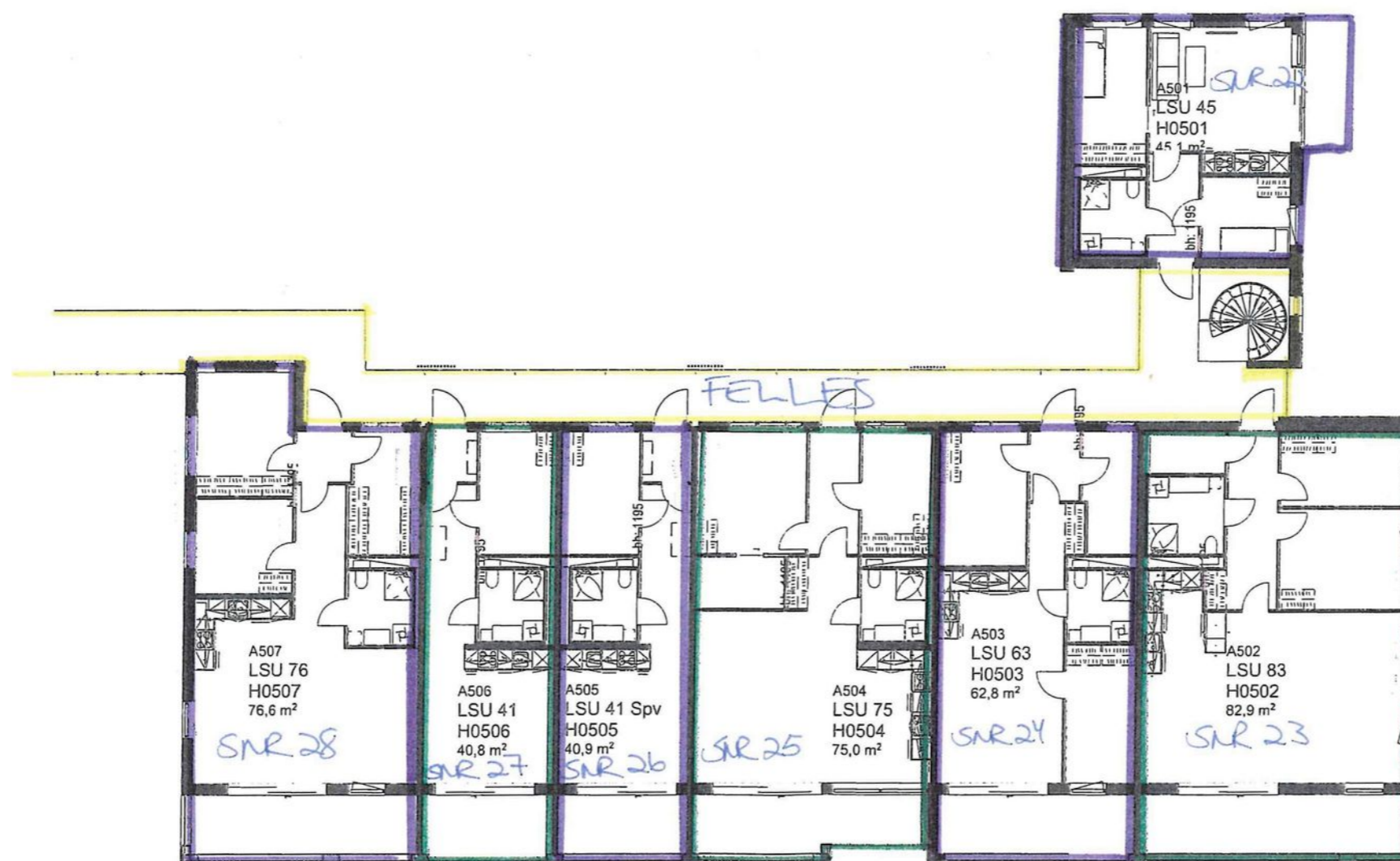
				BYGGHERRE:	<b>Heimdal Bolig</b>			PROSJEKT:	<b>Melhusorget BT 1.1</b>			TEGNING:	<b>Seksjoneringstegning 3. etasje</b>		
				ARKITEKT:	Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgl. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no			TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhusorget BT 1-1 FAG: TEGNINGSNR.: REVISJON:			
Rev	Dato	Tekst		Tegn.				OPPDRAGSANSV:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:	FASE:	<b>H U S A</b>			
								BH	KW	(A4)	1:250	Detaljprosjekt			


W



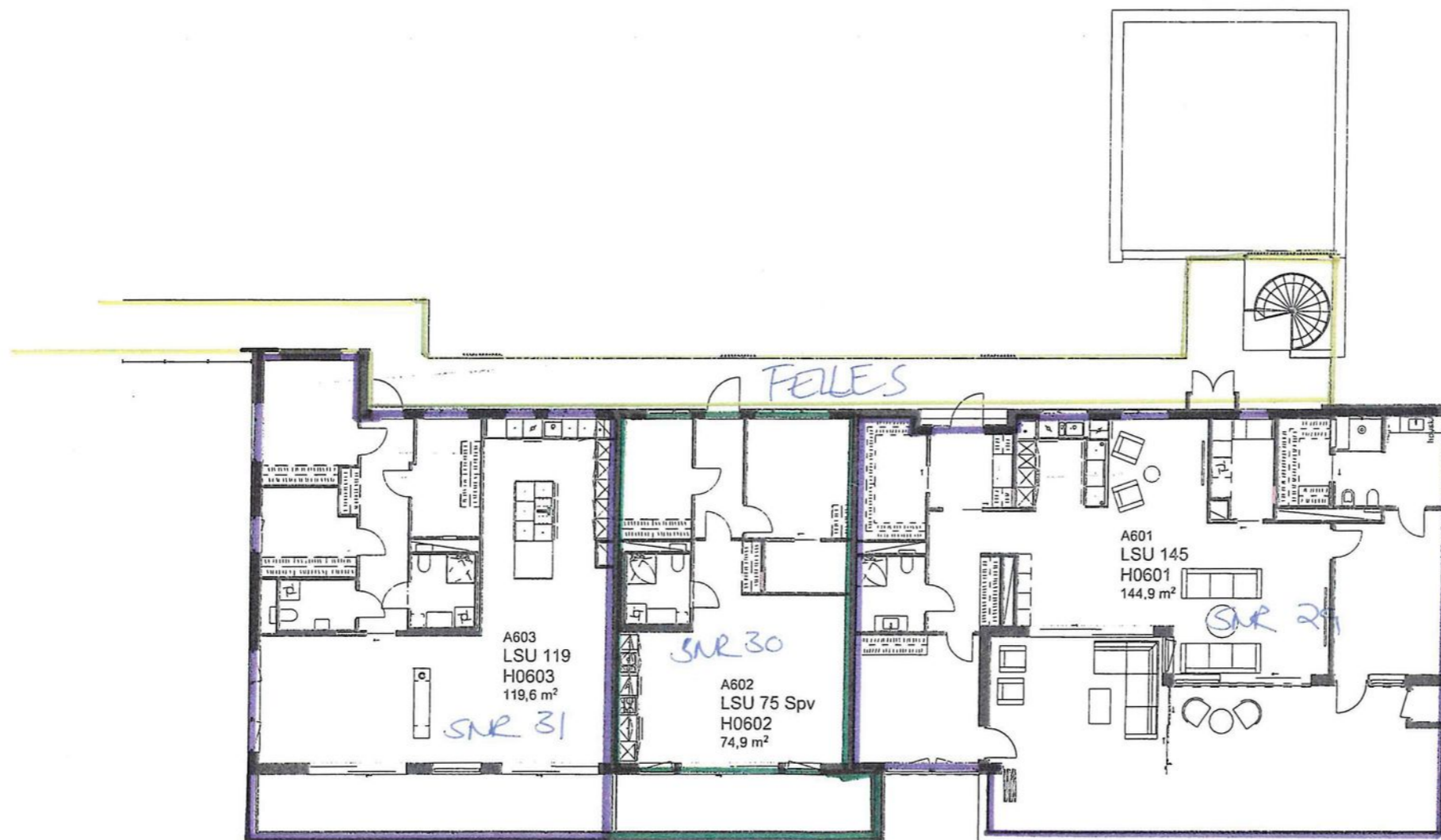
				BYGGHERRE:	<b>Heimdal Bolig</b>		PROSJEKT:	<b>Melhusorget BT 1.1</b>		TEGNING:	<b>Seksjoneringstegning 4. etasje</b>	
				ARKITEKT:	 Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgl. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhusorget BT 1-1	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.				OPPDRAGSANSV:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:	FASE:	FAG:	TEGNINGSNR.:
							BH	KW	(A4)	1:250	Detaljprosjekt	REVISJON:
											<b>H U S A</b>	

*Handwritten signature*



			BYGGHERRE:	Heimdal Bolig		PROSJEKT:	Melhustorget BT 1.1		TEGNING:	Seksjoneringstegning 5. etasje	
			ARKITEKT:	 Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhustorget BT 1-1 FAG: TEGNINGSNR.: REVISJON:	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.			OPPDRAGSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:	FASE:	H U S A	
						BH	KW	(A4) 1:250	Detaljprosjekt		

*Handwritten mark*



				BYGGHERRE:	<b>Heimdal Bolig</b>		PROSJEKT:	<b>Melhusorget BT 1.1</b>		TEGNING:	<b>Seksjoneringstegning 6. etasje</b>	
				ARKITEKT:	Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhusorget BT 1-1 FAG: TEGNINGSNR.: REVISJON:	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.				OPPDRAGSANSV.:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:	FASE:	<b>H U S A</b>	
							BH	KW	(A4) 1:250	Detaljprosjekt		

*Handwritten mark*










BYGGHERRE:		<b>Heimdal Bolig</b>		PROSJEKT:		<b>Melhusorget BT 1.1</b>		TEGNING:		<b>Seksjoneringstegning 4. etasje</b>	
ARKITEKT:		 Per Knudsen Arkitektkontor AS Bratlergl. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FILE: 202008 - Melhusorget BT 1-1	REVISJON:		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	OPPDRAKSANSV:	PROSJEKTANSV.:	MÅL:	FASE:	FAG: TEGNINGSNR.:	H U S B		
				BH	KW	(A4) 1:250	20200601 Detaljprosjekt				

*Handwritten signature*



				BYGGHERRE: <b>Heimdal Bolig</b>		PROSJEKT: <b>Melhusorget BT 1.1</b>		TEGNING: <b>Seksjoneringstegning 5. etasje</b>		
				ARKITEKT:  Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no		TEGNET:	KONTR.:	DATO:	PROSJEKTNR.:	FIL: 202008 - Melhusorget BT 1-1 FAG:      TEGNINGSNR.:      REVISJON:
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	OPPDRAGSANSV: BH	PROSJEKTANSV.: KW	MÅL: (A4)	1:250	FASE: Detaljprosjekt	<b>H U S B</b>

*Handwritten mark*



		Bolig				
<b>BUDSJETT AR 1 - AR 5</b>		<b>53</b>				
<b>Antall seksjoner:</b>		<b>2,5</b>				
<b>Prisutvikling i %:</b>		<b>2,5</b>				
<b>INNETEKTER</b>		<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>
Innbetaling startkapital		530 000				
Felleskostnader drift		777 200	796 630	816 546	836 959	857 883
Tillegg kabel-tv / bredbånd		254 400	260 760	267 279	273 961	280 810
Tillegg kontingent p-kjeller		84 000	86 100	88 253	90 459	92 720
Tillegg kontingent velforening		127 200	130 380	133 640	136 980	140 405
Tillegg andre driftsinntekter (næring)		10 200	10 455	10 716	10 984	11 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 783 000</b>	<b>1 284 325</b>	<b>1 316 433</b>	<b>1 349 344</b>	<b>1 383 078</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Forretningsførerhonorar		100 200	102 705	105 273	107 904	110 602
Revisjonshonorar		12 000	12 300	12 608	12 923	13 246
Styrehonorar		50 000	51 250	52 531	53 845	55 191
Løpende vedlikehold		80 000	82 000	84 050	86 151	88 305
Drift og serviceavtaler		110 000	112 750	115 569	118 458	121 419
Heis (vedl.hold, kontroll, alarm)		40 000	41 000	42 025	43 076	44 153
Renhold / trappevask		80 000	82 000	84 050	86 151	88 305
Vaktmester tjenester		80 000	82 000	84 050	86 151	88 305
Kabel-tv / bredbånd		254 400	260 760	267 279	273 961	280 810
Bygningsforsikring		160 000	164 000	168 100	172 303	176 610
Fellesstrøm		40 000	41 000	42 025	43 076	44 153
Kontingent p-kjeller		84 000	86 100	88 253	90 459	92 720
Kontingent velforening		127 200	130 380	133 640	136 980	140 405
Andre driftsutgifter		25 000	25 625	26 266	26 922	27 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 242 800</b>	<b>1 273 870</b>	<b>1 305 717</b>	<b>1 338 360</b>	<b>1 371 819</b>
<b>DRIFTSRESULTAT I</b>		<b>540 200</b>	<b>10 455</b>	<b>10 716</b>	<b>10 984</b>	<b>11 259</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>540 200</b>	<b>10 455</b>	<b>10 716</b>	<b>10 984</b>	<b>11 259</b>
Årsresultat		540 200	10 455	10 716	10 984	11 259
Disponible midler 01,01		0	540 200	550 655	561 371	572 356
Disponible midler 31,12		540 200	550 655	561 371	572 356	583 615
<b>Antatt endring FK fra 01.01:</b>		<b>0,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

**Budsjettforutsetninger**

**Felleskostnader:**

Alle felleskostnader er fordelt etter eierbrøk (BRA), foruten kabel-tv / bredbånd og kontingent til realsameiet / parkeringskjelleren og velforening som fordeles flatt. I tillegg kommer varme / elkjel. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk og faktureres sammen med felleskostnadene. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Innbetaling startkapital 10,000kr pr seksjon betales inn ved overtakelse og skal være en oppstartskapital for sameiet.

Forsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kontingent for parkeringskjelleren er estimert til 200kr/mnd pr p-plass.

Kontingent for velforeningen er estimert til 200kr/mnd pr seksjon.

Næring disponerer heis og trappeløp og bidrar med et beløp for å dekke driften av dette (heis, strøm, serviceavtaler, renhold). Beløpet er p.t. satt til 850kr/mnd og vil reguleres.

Kabel-tv/ bredbånd er estimert til kr 400kr/mnd pr seksjon og forutsetter kollektiv avtale. Beløp vil bli justert når leverandør og løsning er valgt.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under andre driftsutgifter er det tatt høyde for eventuelle tilleggskontrakter som f.eks hovednøkkelavtale, HMS-avtale.

Antatt kostnad knyttet til varme / elkjel er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg til kostnader til måling og avregning (estimert til 70kr/mnd, avhengig av løsning).

**Endringer i felleskostnadene:**

De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingent til realsameiet kan også bli endret når denne kommer i drift.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	7240038		
<b>Adresse</b>	Melhusvegen 474		
<b>Postnummer</b>	7224	<b>Poststed</b>	Melhus
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2023	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	1år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Hans Kristian	<b>Selger1etternavn</b>	Moan

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Liten sprekke i fug på badet, fikset på garanti.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Nardo elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet termostat på badet til en med smartstyring.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Elektriske anleggethar samsvarserklæring

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

05.02.24, Kontroll av elektrisk Anlegg, Tensio

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nabovarsel angående bygging ved Coop ekstra.

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

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

### Tilleggskommentar

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Moan, Hans Kristian

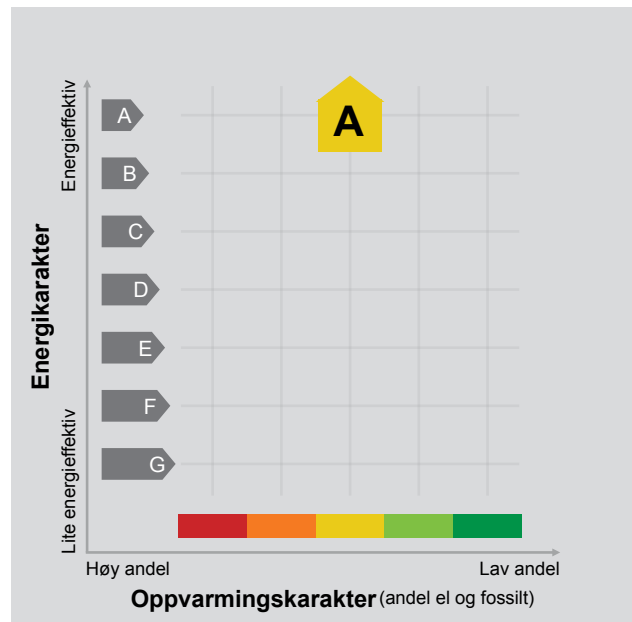
-----  
*Signert av*





# ENERGIATTEST

Adresse	Melhusvegen 474
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300908815
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-46844
Dato	04.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 1 495 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 495 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	83
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på varmeanlegg

### **Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

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

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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



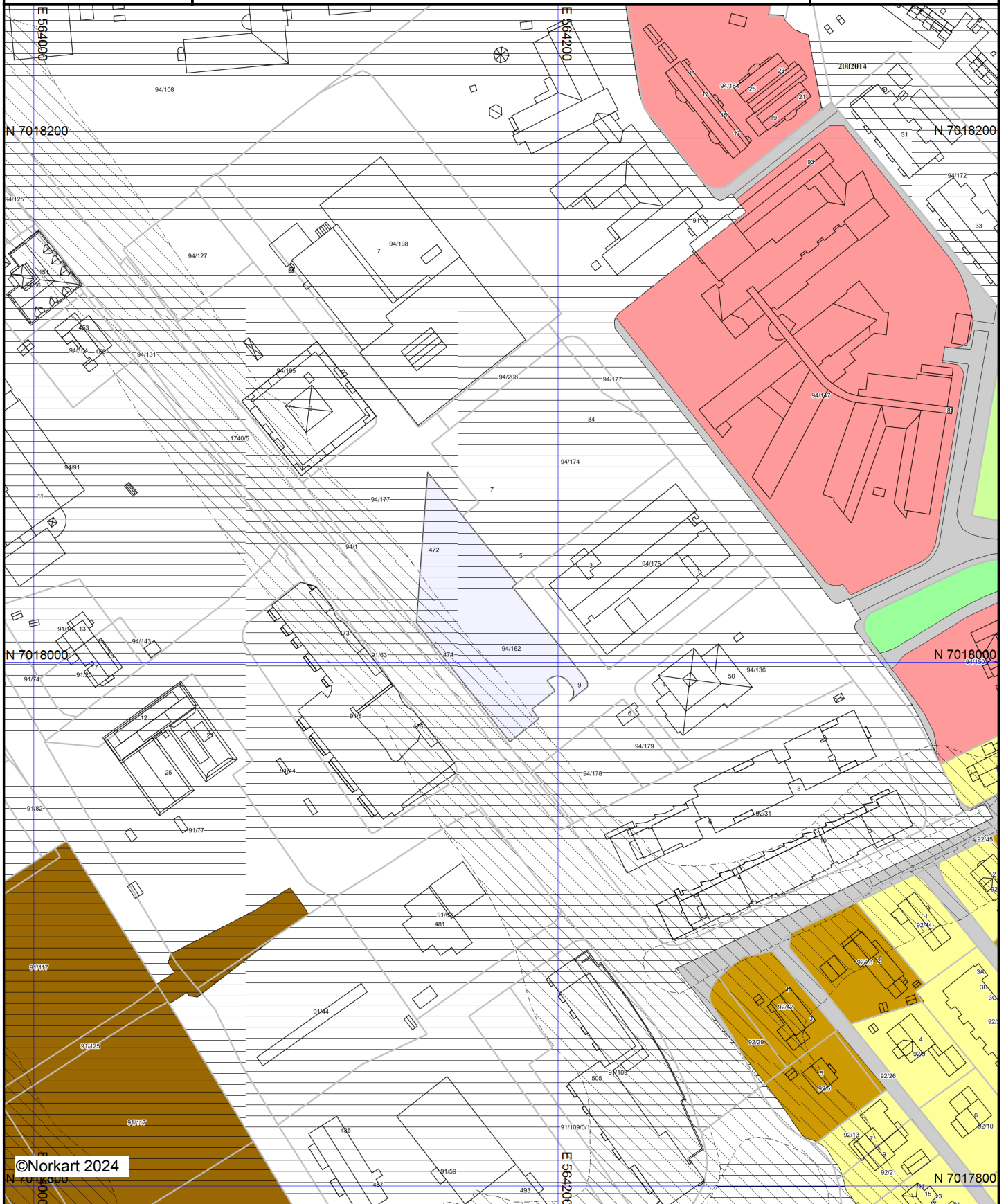
Melhus kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 94/162/0/9  
Adresse: Melhusvegen 474  
Dato: 24.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





















©Norkart 2024





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Ahc Kommune(del)plan - påskrift





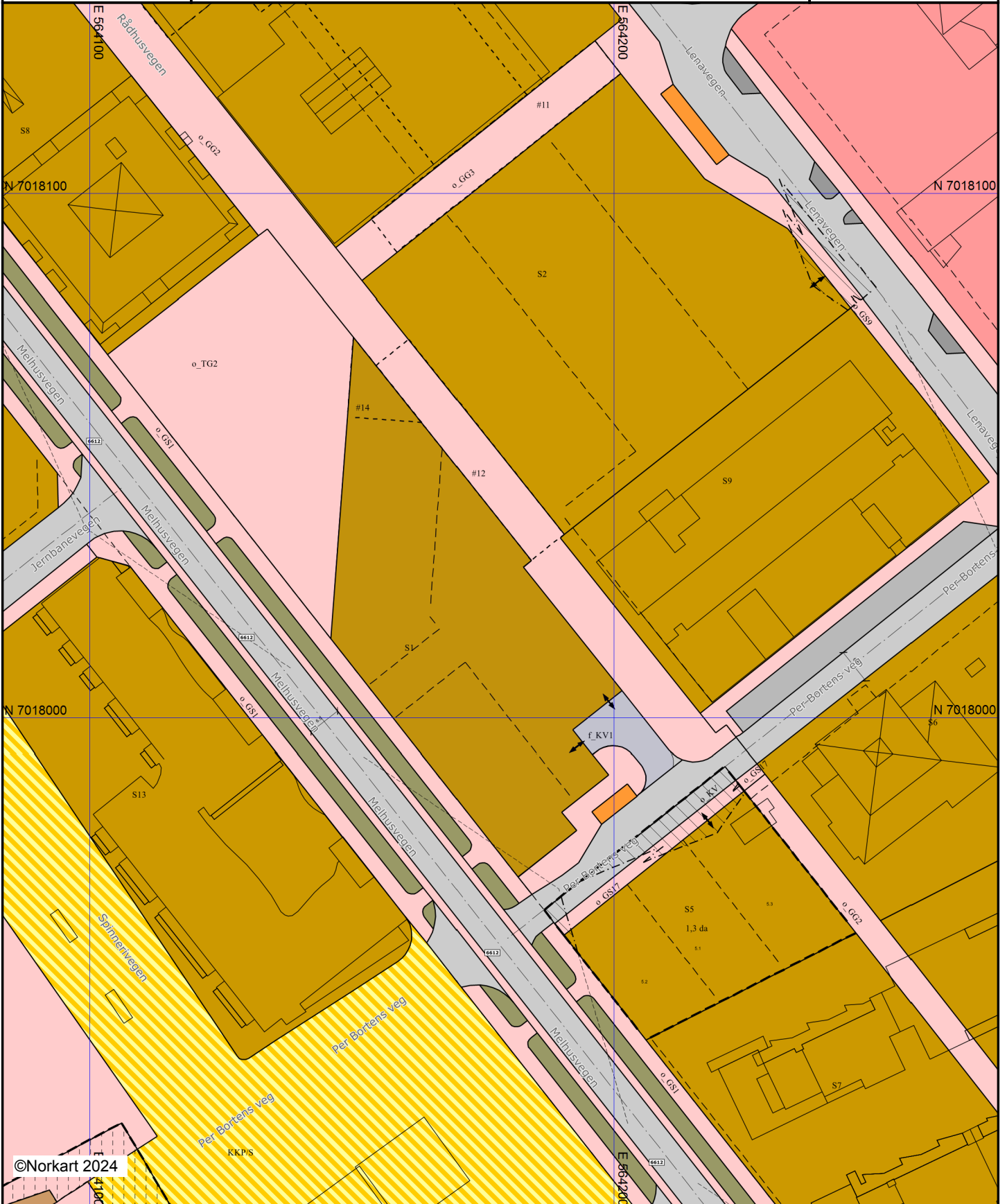
Melhus kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 94/162/0/9  
Adresse: Melhusvegen 474  
Dato: 24.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmått
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkering
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmått

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgt. 5

7010 TRONDHEIM  
Att: Kristian Stensrud

## Midlertidig brukstillatelse

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

### Tiltakshaver

Melhus Kjøpesenter AS

### Ansvarlig søker

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er behandlet som vedtak 651/23 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested	7224 Melhus	
Gnr/ bnr	94 / 162	
Søknad mottatt	27.06.2023	
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Kjøpesenter med boliger	
Tillatelse til tiltaket er gitt dato	25.08.2020	i vedtaksnr 304/20

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

Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktstegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente planer skal identifiseres, begrunnes og godkjennes slik at kommunen kan vurdere det faktiske kontrollopplegget før ferdigattest kan gis. Opplysninger som skal inn i offentlig kartverk må utføres slik at de kan innarbeides i kartverket.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jamfør Plan og bygningslovens Kapittel 20.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jamfør Plan og bygningslovens § 20-1 d

### Merknader

**Midlertidig brukstillatelse gjelder for utomhusarealer og del av parkeringskjeller tilhørende boliger, samt boliger i hus A og B.**

Det er inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Melhus kommune, i henhold til rekkefølgekrav gitt i områdeplan og reguleringsplan for området. Faktura for innbetaling av anleggsbidrag for arealet det gis midlertidig brukstillatelse for, vil bli ettersendt.



### Gjenstående arbeider

Deler av næringsarealer. Dette arealet er det beregnet anleggsbidrag for, og fakturert sammen med midlertidig brukstillatelse datert 22.03.2023.

### Dato for ferdigstilling

30.11.2024.

Med hilsen

Ingrid Furunes  
avdelingsingeniør

Ove Mogård  
avdelingsleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi

MELHUSTORGET AS

c/o Heimdal Bolig AS

# Melhusvegen 474

Nabolaget Melhus sentrum øst/Høyeggen - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Melhus skysstasjon	1 min	🚶
Totalt 11 ulike linjer		0.1 km
Melhus skysstasjon	2 min	🚶
Linje R60, R70		0.2 km
Trondheim S	20 min	🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71		22.5 km
Trondheim Værnes	40 min	🚆

## Skoler

Gimse skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
348 elever, 22 klasser		1 km
Høyeggen skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
327 elever, 21 klasser		1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
331 elever, 24 klasser		1.5 km
Melhus videregående skole	14 min	🚶
560 elever		1 km
Øya videregående skole	7 min	🚶
160 elever		6.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Melhus	2 min	🚶
--------------	-------	---



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

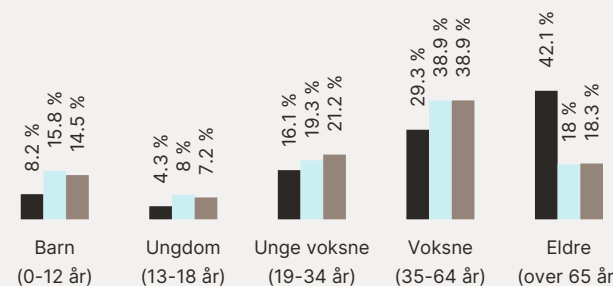


Kvalitet på skolene  
Bra 73/100



Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melhus sentrum øst/Høyegg...	1 701	1 007
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Elvebakken Montessoribarnehage (0-...12 min)	🚶
50 barn	0.9 km
Strandvegen barnehage (0-5 år)	14 min
59 barn	1 km
Gimsøya barnehage (1-5 år)	15 min
60 barn	1.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Melhus Torg	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord		0.1 km
Coop Extra Melhus	3 min	🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

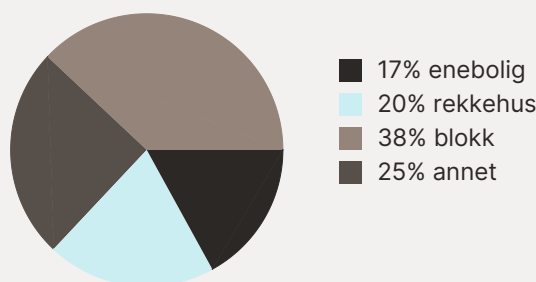
 Støynivået  
Lite støynivå 82/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 80/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Gimse skole                   | 13 min   |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.9 km   |
|  Melhus skolebane             | 14 min  |
| Fotball  | 1 km   |
|  3T-Melhus                    | 1 min   |
|  Impuls Treningssenter Melhus | 3 min   |

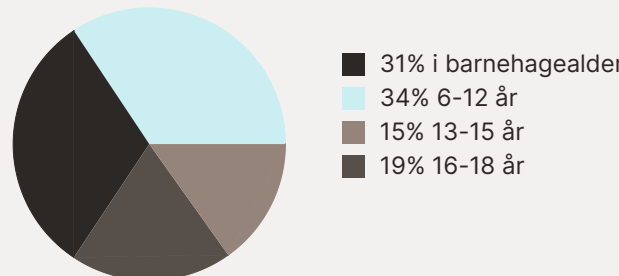
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Melhus Kjøpesenter       | 4 min  |
|  Vitusapotek Melhustorget | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



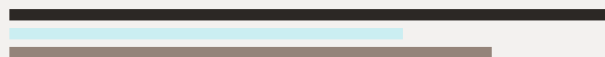
Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

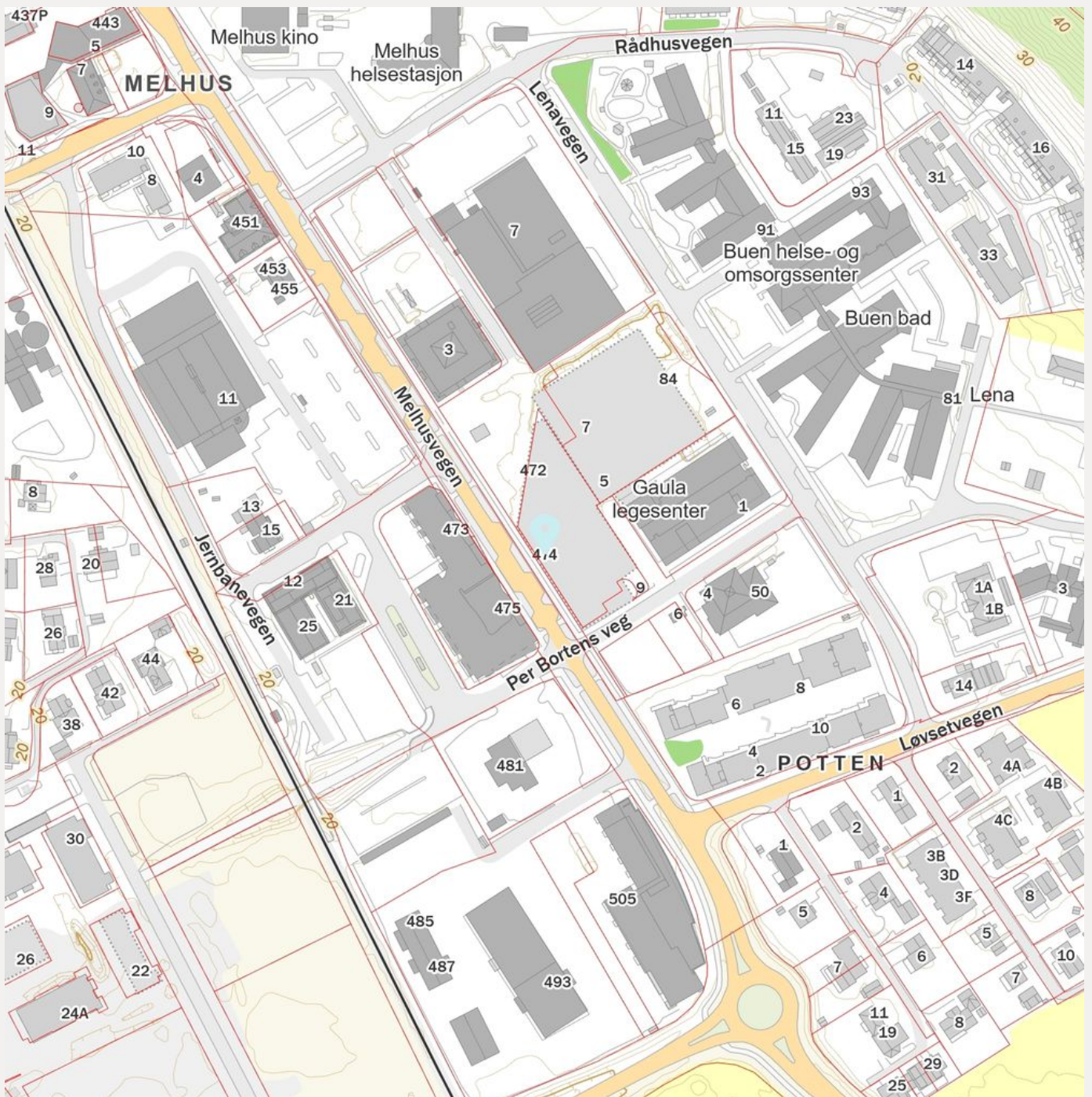


0% 54%

- |   |
|---|
|  Melhus sentrum øst/Høyeggen |
|  Melhus                      |
|  Norge                       |

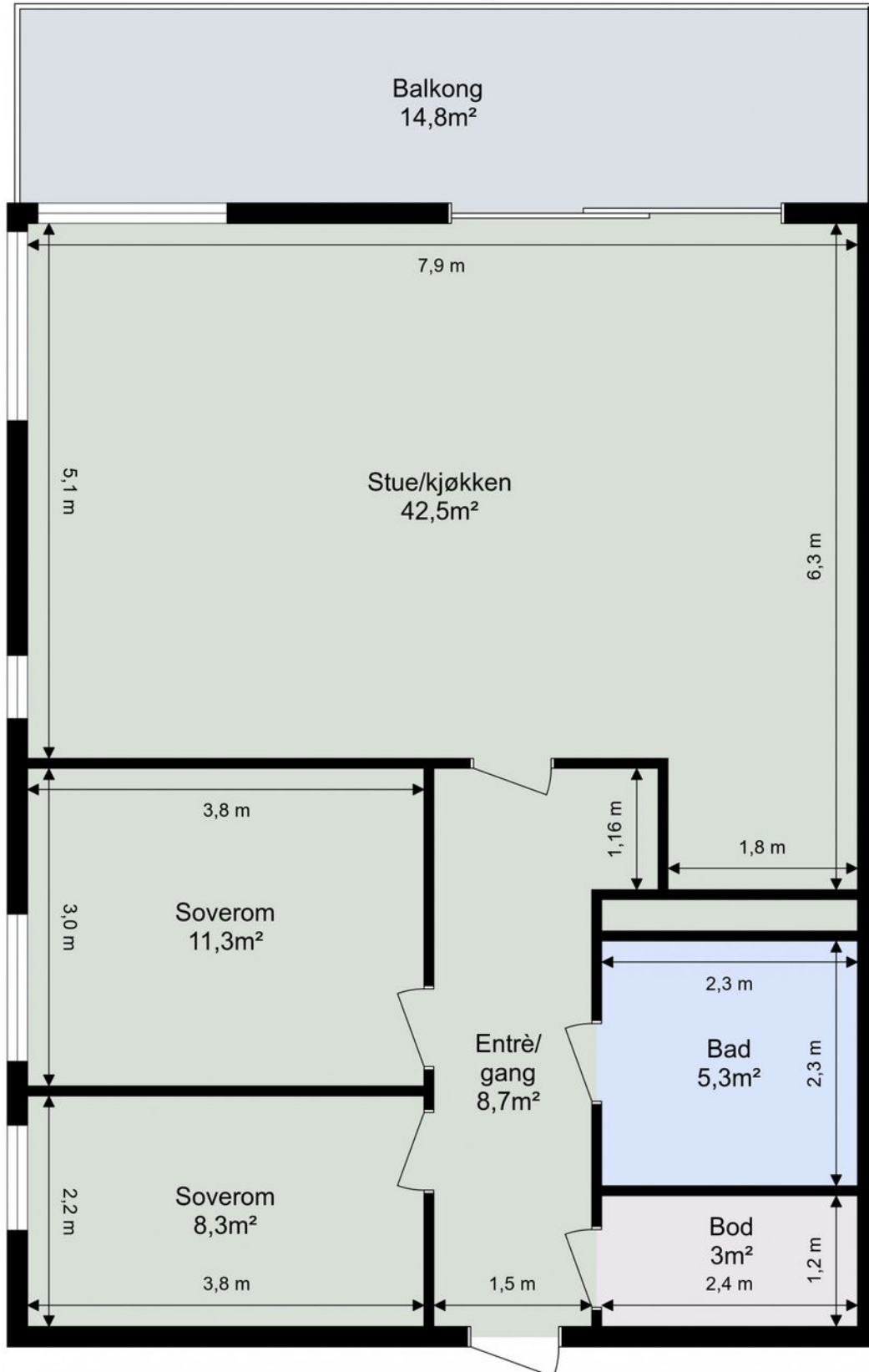
## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Melhusvegen 474  
3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



# Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Melhustorget 1

Ekstraordinært årsmøte avholdt tirsdag, 29.08.23 kl. 17:00.

Sted: Sandmoen Veikro, Sandmoflata 3

Til stede fra TOBB: Andreas Hjellbakk og Tanja Stormoen

Til stede fra Utbygger: Kristian Stensrud

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Andreas Hjellbakk

Til sekretær ble valgt: Tanja C Stormoen

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

May Kjørsvik.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15/14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

Bemerkninger til innkallingen: 0

Årsmøtet erklært lovlig satt.

## 2. Valg av revisor

Vedtak: BDO valgt som revisor, enstemmig.

### 3. Valg av styre

Leder for 2 år, ved særskilt valg.

Fuglaas

Vedtak:

valgt ble:

Ruth Elise ✓ ble  
valgt for 1 år

Styremedlemmer:

valgt ble:

(antall år)

Kristian Pettersen  
Guro ~~de la~~ ~~die~~  
Lofjaldi

Evt. varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble:

Kjell Ivar Godegård.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Møtet hevet kl 17.27

Andreas Hjeltnes

Møteleder

Maya Kjørseth

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Melhustorget 1 onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - MelhusBanken kantine, Gimsbruvegen 5.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Ruth-Elise Barstad Fuglaas

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Guro Løfaldli

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: May Kjørsvik

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall seksjonseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **2.3 Revisjonsberetning**

Spørsmål fra deltaker: Hva er Personalkostnader?

Styreleder undersøker med Tobb vedr. personalkostnader.

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50 000,- som i budsjettet.

Godkjent

## **4. Saker fra styret/eierne**

### **4.1 Vedtak av husordensregler**

Styret ønsker at det vedtas husordensregler for sameiet.

Styret har utarbeidet et forslag med åtte punkter. Forslaget ligger vedlagt i innkallingen.

Kommentarer:

Ønskelig med ekstra aggregat.

Sand som hoper seg opp ved inngangen, fordi snøen blir brøytes inntil veggen. Styret undersøker hvem sitt ansvar.

### **Vedtak:**

Husreglene ble enstemmig vedtatt med betingelse: Punkt under støy-Støy på helg, endres til lørdag, søndag og helligdager.

## **4.2 Oppslagstavle**

*Sak meldt inn av beboer*

Det bør kanskje vurderes en oppslagstavle i gangen ved postkassestativene. Nå klistres det opp kunngjøringer og beskjeder der man finner det for godt

### **Vedtak:**

Styret kjøper inn ei oppslagstavle som henges opp ved postkassene.

Vedtatt

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

På valg: Ruth-Elise Barstad Fuglaas

#### **Vedtak:**

Valgt som styreleder ble: Ruth-Elise Barstad Fuglaas

### 5.2 Valg av styremedlem for 1 år

Kristian Pettersen trer fra sitt verv da han har solgt sin seksjon i sameiet. Det må derfor velges et styremedlem for 1 år som sitter ut Kristian sin periode.

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem ble: Oddny Eggen

### 5.3 Valg av nytt styremedlem for 2 år

På bakgrunn av arbeidsmengde ønsker styret at vi utvider med 1 medlem.

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem ble: Trond Magnar Fürstenberg

### 5.4 Varamedlem for 1 år

#### **På valg:**

Kjell Ivar Ødegård

#### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kjell Ivar Ødegård

# Protokoll for Sameiet Melhustorget 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ruth- Elise Fuglaas (sign.)	17.03.2024
Sekretær	Guro Løfaldli (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	May Lillian Kjørsvik (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Ruth- Elise Fuglaas (sign.)	17.03.2024



Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Melhusvegen 474

7224 MELHUS

5028/94/162/9/0/0

Rapportdato

10.03.2025

TG 0		7
TG 1		0
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

MELHUSVEGEN 474 - 5028/94/162/9/0/0

Befaring utført den 30.10.2024 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrrersvenn med over 10-års erfaring.







## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### 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.

MELHUSVEGEN 474 - 5028/94/162/9/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MELHUSVEGEN 474 - 5028/94/162/9/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Melhusvegen 474 , 7224, MELHUS

**Matrikel:** 5028/94/162/9/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2023

**Tomt:** 2 930.80 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Hans Kristian Moan

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

MELHUSVEGEN 474 - 5028/94/162/9/0/0

## 3. Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
80 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Leiligheten innehar en bod i kjeller etasjen som måler 6,9m<sup>2</sup>.

## 3. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
84 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 91 m <sup>2</sup>
--------------------------

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere

eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

25.10.2024

MELHUSVEGEN 474 - 5028/94/162/9/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 29.06.2020 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 22.03.2023.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

---



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Entrèdør med lyd og brannklassifisering.

Balkongdør av typen heve/skyv med 3-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Det ble under befarings påvist gulvfliser med bomlyd, avvik er utbedret av TG Mulitsservice AS i etterkant. For videre informasjon, kontakt selger.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat med tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

**Levetid:**

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktdikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Ingen konstaterte fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integreerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Fjernvarme

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

I bod.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

---

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---