

PROAKTIV

Innbydende
familiebolig fra
2009



FJELLHAUGVEGEN 31





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BØRSA

Romslig & oppgradert familiebolig med frodig tomt grensende til skog.
Dobbelgarasje og mye bodplass. Barnevennlig beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellhaugvegen 31, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 145, bnr. 107, i Skaun kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 167.740,-

Totalpris: 6.117.740,-

Kommunale avgifter: 37.137,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 5/4

BRA: 244 m²

BRA-i: 161 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering:
Parkering i dobbelgarasje.
Oppstillingsplass på egen asfaltert
gårdsplass.

Tomt: 904.9 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Intervju med selger
14	18	20	40
Informasjon om boligen	Skilleside	Boligen i bilder	Skilleside
62	64	70	110
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Selger av Rypevegen 60, Katterm

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

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

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

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

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

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

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

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

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

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

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

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

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



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

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

DITT NYE HJEM?

Huseier har eid boligen siden 2024 og har opp gjennom årene vedlikeholdt og oppgradert boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Fjellhaugvegen 31 er plassen for deg som ønsker det romslig rundt, med en frodig hage og en stor dobbelgarasje som er perfekt for hobbyentusiasten. Dette hjemmet er det enkelt å forelske seg i - og de mange kvalitetene man får gjør det til en eiendom man ikke vil gå glipp av. Her har det vært god plass til både venner og familie. En nydelige og parkmessig utført hage med flere solrike uteplasser har gitt masse rom for utendørs aktiviteter og samlinger. Her kan både store og små senke skuldrene. Eiendommen nyter godt av sin skognære beliggenhet i et rolig nabolag.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Oscar Kirkevollen har gleden av å presentere Fjellhaugvegen 31.

En moderne og oppgradert familiebolig med særdeles fin beliggenhet i Fjellhaugvegen. Eneboligen har blitt betydelig oppusset siden 2024 og holder en gjennomgående god standard hvor nye eiere kan flytte rett inn. Nåværende eiere har brukt mye tid i boligen med blant annet planlegging og oppussing for å skape et moderne hjem som virkelig gir en rød tråd gjennom hele boligen. For deg som er på utkikk etter en familiebolig med fire soverom, et romslig og flislagt bad, eget vaskerom og flere uteplasser hvor de minste kan løpe fritt - så er dette boligen for deg.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Fire gode soverom, romslig bad, separat toalettrom og eget vaskerom.
- Parkeringsplass til flere biler på asfaltert gårds plass og i stor dobbelgarasje.
- Store og sosiale oppholdsrom med en gjennomgående god standard.
- Oppgraderinger av boligen siden 2024.
- Korte avstander til barneskole/barnehage og fine turområder.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



BØRSA

Kommune: Skaun / Område: Børsa

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

Beliggenhet

Eneboligen har en fin plassering i boligfeltet, høyt oppe i Fjellhaugvegen som leder til blindvei. Her bor man i trygge omgivelser og området er svært barnevennlig som gir gode oppvekstvilkår.

Fra boligen er det knappe to kilometer til Børsa sentrum hvor man finner både barne- og ungdomsskole, matbutikk og idrettsanlegg mm.

Eneboligen er det perfekte hjemmet for en voksende familie som ønsker en fredelig og stille beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skaun ungdomsskole Linje 410	4 min 2.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	22 min 20.4 km
Trondheim Værnes	52 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 2.6 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	10 min 9.3 km

VARER/TJENESTER

Oti-Sentret	16 min
Boots apotek Skaun	4 min

SPORT

Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.5 km
Moan idrettspark Fotball, friidrett, håndballbane, balløk...	4 min 2.7 km
Fitnesspoint Børsa	4 min
Max-gym Buvika	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Børsa sentrum befinner seg kun 2 km eller 5 minutter med bil fra boligen. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet en nyere Coop Extra med post-i-butikk, apotek, bensinstasjon, pizzarestaurant, treningssenter og banktjenester mm. Om en ønsker et større utvalg av utsalgssteder tar det kun 15 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel.

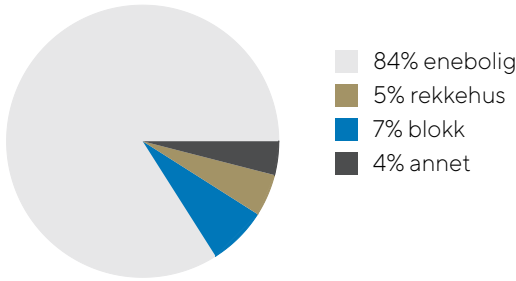
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra Børsa er det en kjøretur på ca. 20 minutter med bil inn til Rosten med kjøpesenter og et utstrakt servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum.

Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark er Børsa et utmerket sted å bofeste seg. Området rundt i Skaun kommune er både urørt og kan by på mange fine turer både sommer som vinter. En spasertur ned til stranda eller til Laugarbukta. Eller nede ved båthavna og Børsøra som en kan nå på en 25 minutters gåtur. Her kan man nyte de virkelig varme sommerdagene og ta seg en avslappende svømmetur i Trondheimsfjorden. Hvis man trives best med fjellskoene på fins det et hav av muligheter i naturskjønne omgivelser. Turdestinasjoner som Stykkeskammen med fantastisk utsikt over fjorden, eller Langvatnet med bademuligheter og Julvollhytta som er spesielt vakker på vinterstid er alle flotte turområder som ligger innen rimelig avstand fra boligen.

Boligen sogner til Børsa barneskole og Skaun ungdomsskole, som er beliggende i nærheten av hverandre med store friluftsområder. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Begge skolene er lokalisert i Børsa sentrum og har enkel tilgang.

BOLIGMASSE



Nærområdet byr på blant annet Børsa barnehage og Fredly barnehage.

Børsa IL er det lokale idrettslaget, de samarbeider med Skaun IL om alt fra friidrett, ski og skiskyting. Idrettslagene byr på et rikt og utvidet idrettstilbud, innenfor de aller fleste kategorier, og for alle aldere. Børsa IL disponerer over et forsamlingshus, hvor det foregår alt fra premieutdeling, samt utleie til andre arrangementer. I Børsa har man også tilgang på ulike treningsarenaer, der hvor blant annet Fitnesspoint, Moan idrettsplass og Rossvollhallen som huser en rekke aktiviteter.

Ved Børsa sentrum finner man flere bussholdeplasser. Bussholdeplassen ved av- og påkjøringsrampen til E6 er holdeplass til busslinje 310 som tar en til Trondheim sentrum. Busslinjen har avgang ca. hvert 20 minutt. Børsa ligger i takstzone "Sone A", noe som betyr bussbillett til "bytakst". Fra Børsa og inn mot Trondheim sentrum tar det ca. 40 minutter med buss. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

SKOLER

Børsa skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	4 min 2.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	19 min 18 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	19 min 19 km

BARNEHAGER

Børsa barnehage (1-5 år) 141 barn	21 min 1.9 km
Fredly barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 3.3 km
Viggja barnehage (2-5 år) 16 barn	6 min 5.1 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Børsa hovedsakelig bestående av familieboliger.

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

Livet i Fjellhaugvegen 31..

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



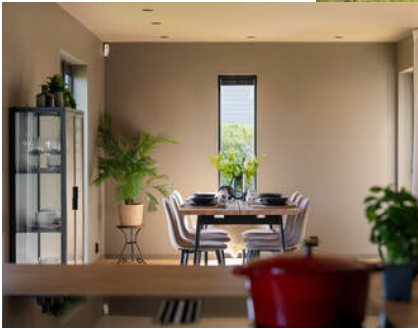
”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Simon & Aleksander

Når flyttet dere inn i Fjellhaugvegen 31?
Vi flyttet inn 01.05.2024 men tok over huset 11.03.2024. Tiden fra overtakelse til innflytting ble benyttet til å pusse opp mens vi bodde i en leilighet i Buvika.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?
Vi falt for følelsen huset ga oss, og så raskt hvilket potensiale det hadde. Romløsningen var åpen og luftig med store vinduer som ga godt med lysinnslipp. Det var også praktisk med vaskerom og toalett i første etasje og garderobe ved inngangsparti. Boligen hadde en fin hage med asfaltert oppkjørsel, parkering på baksiden av huset, samt en fin dobbelgarasje med rikelig av lagringsplass i andre etasje.

Hvordan har dere opplevd årene i nabolaget? Hvem er naboene og menneskene rundt?
Boligen er godt skjermet på to sider og har en hekk som skiller til nærmeste nabo. Nærmeste nabo har vi hatt ett veldig godt forhold til og har bidratt til at vi har trivdes ekstra godt. Nabolaget oppleves skjermet for støy og rolig. Det er en fin blanding av familier, pensjonister og yngre par som bor i nærheten.



Hva har dere satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor her?
Simon – At boligen ligger høyt og fritt til, med lite støy og fin utsikt. Jeg har likt å gå tur i nabolaget på kveldstid og satt pris på hvor rolig det er her. De dagene jeg ikke har hatt tid eller energi til trening så har løpebanen nede i sentrum vært et fint kompromiss for litt fysisk aktivitet. Ballbingen litt lengre nede i feltet har vært kjekk å ha når vi har hatt besøk av onkelbarn.

Aleksander – Det jeg liker med denne plassen er at det ligger på en plass der man har Orkanger 15 minutter unna og Tiller 20 minutter unna. Man har også det meste av nødvendigheter i nærheten, som f.eks butikk, bensinstasjon, restaurant, apotek, treningssenter og legekantor bare et par minutter med bil. Boligen ligger også slik til at man har turstier i umiddelbar nærhet, frisbee-golf langs turstien og for de som har hund er det også en egen inngjerdet plass der man kan møte andre hundeiere for agility trening eller sosialisering. Forøvrig er det også barnehage to minutter unna, og barne og ungdomsskole 4 minutter unna.

Hva har vært din favorittplass i boligen? Det har gått med mye arbeid etter dere flyttet inn – hva er dere mest fornøyd med?
Simon – Min favorittplass sommerstid har vært uteområdet der man kan nyte stillhet og solfylte dager. På vinterstid har jeg satt pris på å kunne sette meg ned foran peisen med en god bok.

Aleksander – Min favorittplass i huset har nok uten tvil vært kjøkkenet. Kjøkkenet er romslig med masse skap og skuffer som gjør det enklere å holde matlagingen organisert. Man har også en fin sitteplass ved kjøkkenet der venner eller familie kan nyte et glass vin mens undertegnede lager en god middag. Man har også mulighet til å sysle på kjøkkenet mens man er sosial med gjestene som heller velger å sitte i stuen.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter:
Vi har satt pris på den åpne planløsningen om vinteren da vedfyringen og varmepumpen har holdt boligen god og varm. En aldri så liten bonus er at man har en peis som kan vendes både mot kjøkken, spisestue og stue. Varmekabler i hele første etasje har også bidratt til at vi aldri har vært kald på føttene.

Vår:
Det er spennende å bo så nær skogen når våren melder sin ankomst. Dyrelivet begynner å høres og skogen og plantene får sine friske farger igjen. Det er også kjekt å kunne benytte seg av hage og uteplass igjen.

Sommer:
Her kommer boligens kvaliteter virkelig frem! De store vinduene som går helt ned til gulvet slipper inn det fine lyset og de grønne fargene fra hagen. Den åpne planløsningen gjør også at man får en fin gjennomtrekk som kan være deilig på varme sommerdager. Hagen oppleves som godt skjermet med stor uteplass man kan boltre seg på, med lite støy fra trafikk. Det er heller ikke uvanlig med besøk fra både store og små firbente fra skogen, noe vi har vært fascinert over flere ganger. Om kvelden kan man falle i søvn til nydelig fuglesang fra skogen.

Høst:
På høsten har vi satt stor pris på alle turmuligheter i nærheten. Det går blant annet en fin tursti i skogen bak boligen som vi har benyttet oss av flere ganger. Her er det også mulighet for å prøve seg på frisbee-golf som vi har sett mange også benytter seg av.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Funksjonell - Lun - Innbydende



VELKOMMEN TIL FJELLHAUGVEGEN 31

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, frodig grøntareal som strekker seg rundt boligen, flere områder for avslapning og diverse prydbusker/beplantning. Dobbelgarasjen gir god plass til flere biler og perfekt for hobbymekanikeren.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje.
Oppstillingsplass på egen asfaltert gårdsplass.

Tomtestørrelse

904 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, frodig grøntareal som strekker seg rundt boligen, flere områder for avslapning og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført i to etasje. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 23. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

ELEKTRISK

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- Ja. Feil på ledningsnett. Feil på kobling av varmekabler i sikringsskap. Feil utbedret av elektrikerfirma.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Nytt arbeid i 2024. Arbeid med oppgradering i 2024. Utbedring av ledningsnett i 2025, samt kobling i sikringsskap. Arbeid med ledningsnett i 2026. Arbeid utført av Blåsmo Elektro og Vintervoll AS.

VENTILASJON OG OPPVARMING

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja. Nytt arbeid i 2025. Kobling av varmeanlegg i sikringsskap. Arbeid utført av Blåsmo Elektro.





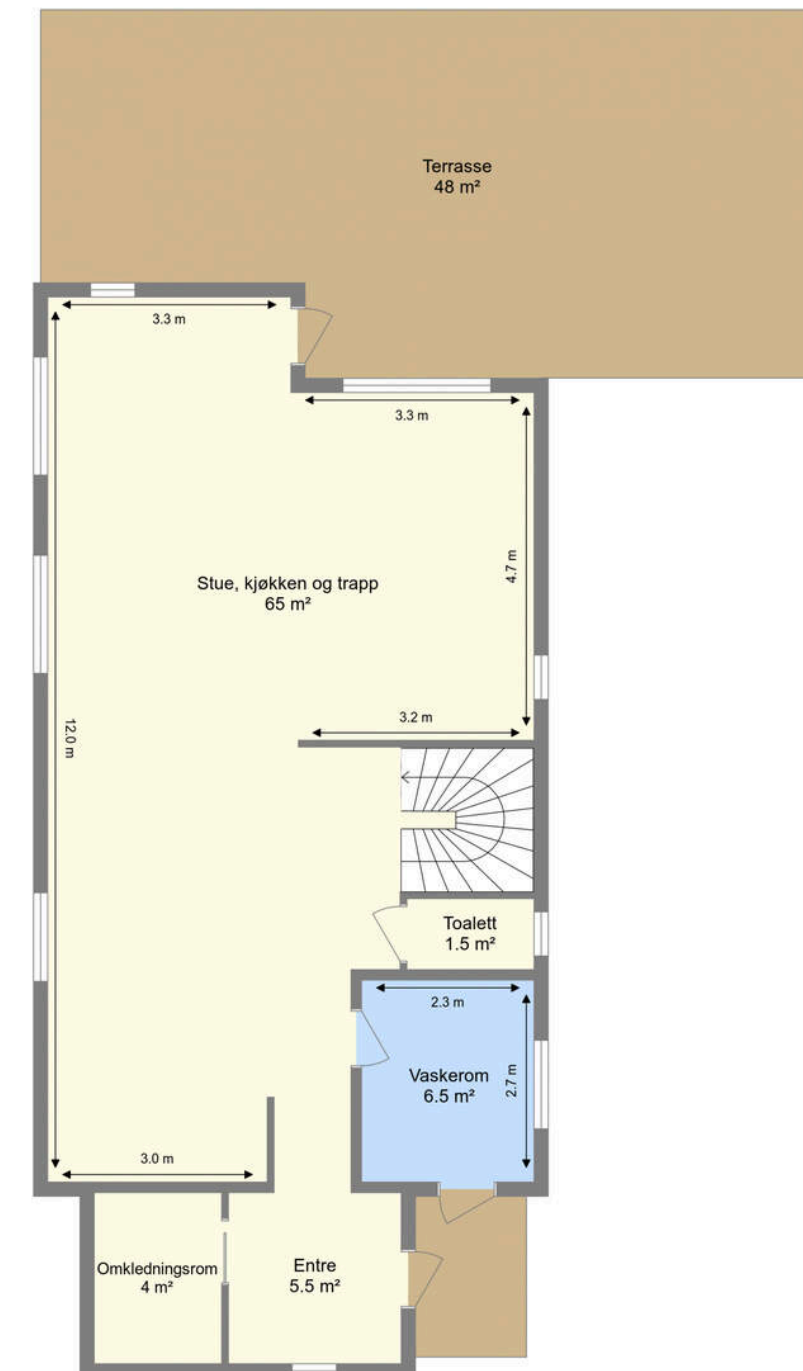
HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av første etasje.

Etasjen inneholder: Entre/omklæringsrom, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

Første etasje er utstyrt med varmekabler i gulv, i alle rom.

Fjellhaugvegen 31 1. etasje



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

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen i garasjen kommer man hjem til et godt vedlikehold og oppgradert hjem, der bekymringene forsvinner og man kan ta en pause fra hverdagsmaset. Den romslige entreen byr på gulvvarme og lagring i omkleddningsrom.

Areal

Hovedbygg:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

2. etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 48 kvm

2. etasje: 3 kvm

Garasje:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

2. etasje
BRA-e: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 25 kvm

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

Ikke målbare arealer

Loft:
- Gulvareal: 35 m² hvorav 29 m² BRA og 6 m² ALH (arealer med lav himlingshøyde)

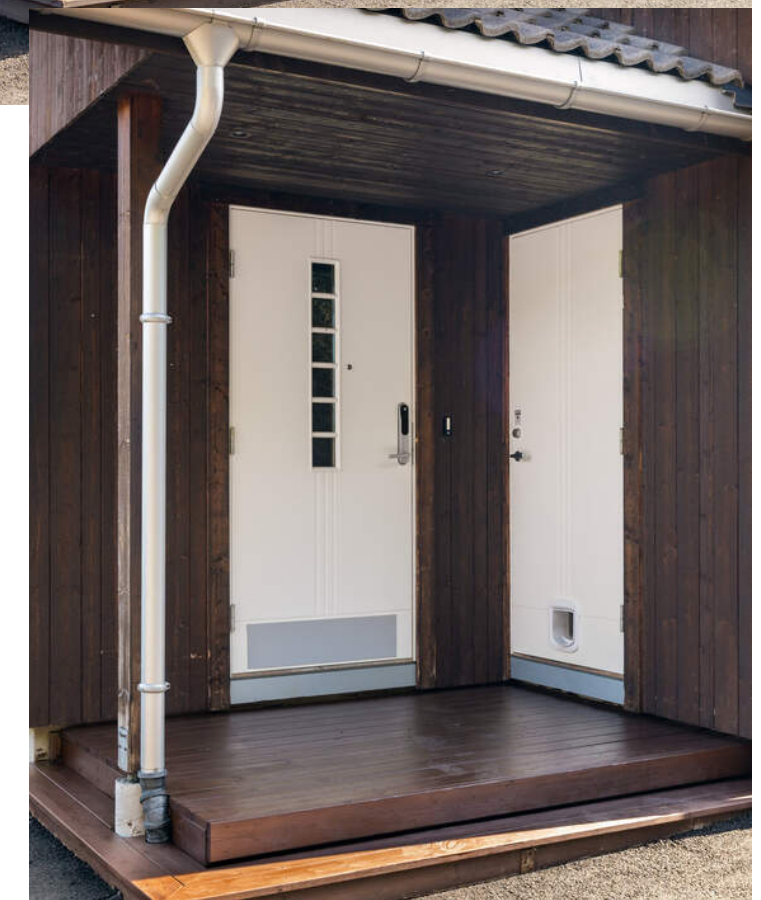
Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (1) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

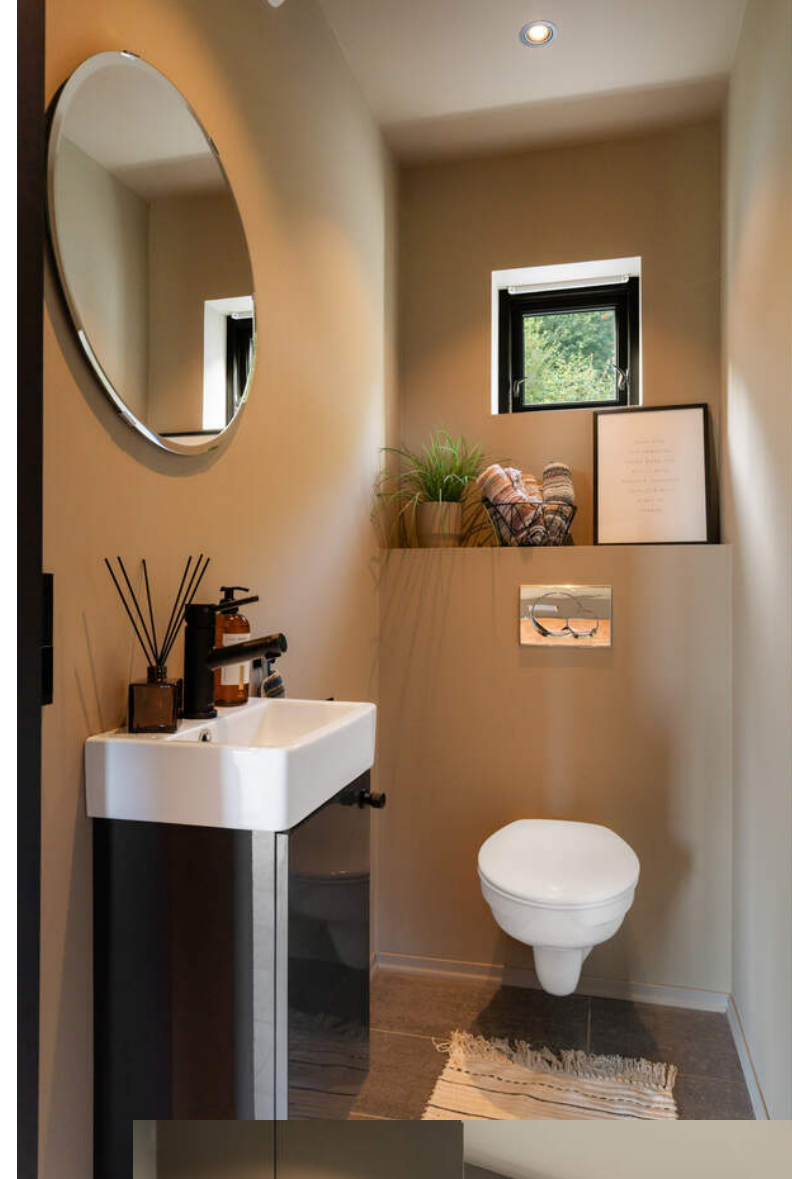


EGEN INNGANGSDØR
SOM LEDER DIREKTE TIL
VASKEROMMET





OMKLEDNINGSROM PÅ
CA. 4 KVM HAR TILGANG
VIA SKYVEDØR. MEGET
PRAKTISK MED GODE
GARDEROBELØSNINGER.



EGET VASKEROM & SEPARAT TOALETTROM

I tilknytning til entreen finner vi et separat vaskerom med egen inngang, og et praktisk toalettrom. Vaskerommet har egen sjakt fra badet i 2. etasje for å enkelt kunne flytte på skittentøy.



**Boligen har fått følgende TG2:**

- Forstøtningsmur: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe skjevheter.
- Terrengforhold: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng.
- Vinduer og dører: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ved kontroll er registrert værslitte karmen med tegn til fuktpåkjenning.
- Taktekking: Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
- Toalettrom: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene.
- Våtrom, bad (Overflate gulv): Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i enkelte fliser og det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet.
- Våtrom, bad (Membran, tettesjikt og sluk): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom, bad (Dokumentasjon): Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Vaskerom: Alder på tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ikke tilfredsstillende.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er registrert manglende håndløper langs vegg og åpninger i opptinn er større enn gjeldende forskriftskrav.
- Taket har en takvinkel over 27 grader og det er dermed krav til montering av snøfanger.



For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

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

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

Info strømforbruk

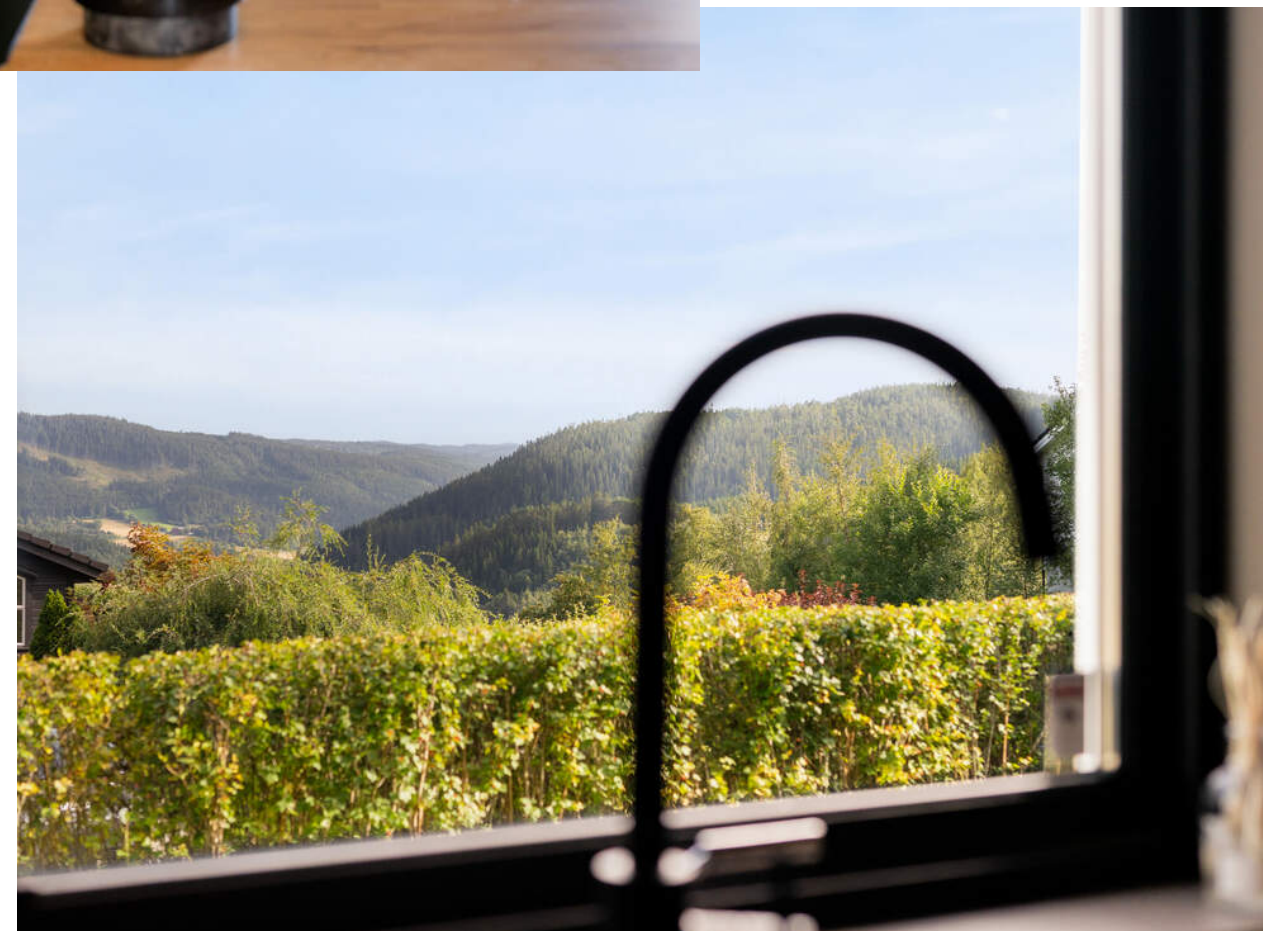
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 23 600 kWh. I tillegg er det ca. 2 000,-/året i fyringskostnader (ved).

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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



KJØKKEN

Et nydelig kjøkken perfekt for kokken i familien som liker å tilberede måltider. Utformingen på kjøkkenet gir mye oppbevaringsplass i skuffer og skap og holder matlagingen organisert.





HJERTEROM

Stuen er plassen der hele familien samles. Enten til et godt måltid, samlet rundt spisebordet, eller i sofakroken for en hyggelig filmkveld.





LUNT & GODT

Stuen har varmekabler i gulvet, og oppleves svært luftig med store og sosiale rom. De store vindusflatene gir rommet godt med naturlig lysinnslipp, samtidig som at peisen som kan roteres, i tillegg til varmepumpen, gir et godt og varmt inneklima uansett årstid.



MODERNE KVALITETER

Boligen har vært gjenstand for flere store oppussingsarbeider siden 2024. Første etasje har blant annet fått nytt gulv og et helt nytt uttrykk med lune og dempet fargevalg som gir en spesiell form for ro.



TV OG INTERNETT

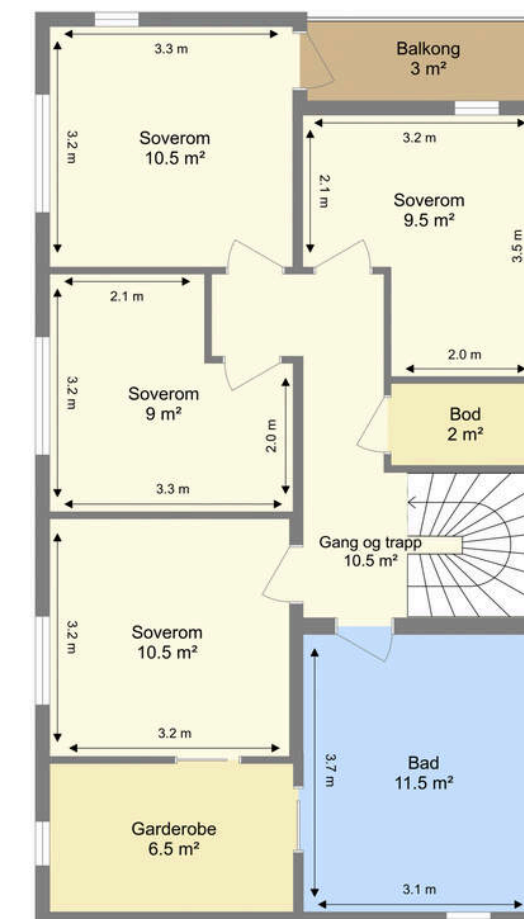
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor som leverandør av tv- og bredbåndstjenester.



2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.
Etasjen inneholder: Fire soverom, bad, bod og omkleddningsrom.

Fjellhaugvegen 31
2. etasje



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

EN GOD NATT SØVN

Hovedsoverommet er målt til ca. 10,5 kvm. Soverommet oppleves som lunt og behagelig med teppegulv som gir rommet en økt følelse av komfort.



WALK-IN GARDEROBE

Walk-in garderobe i direkte tilknytning til soverommet med garderobeinnredning på begge sider.



SOVEROM II MÅLER 9
KVM. ET UTMERKET
BARNESOVEROM ELLER
GJESTEROM.



SOVEROM III

Det tredje soverommet måler 10,5 kvm og er brukt som en ekstra stue hvor man kan trekke seg tilbake, lese en god bok eller se en film. Soverommet har utgang til en solvendt balkong.



SOVEROM IV MÅLER 9,5
KVM OG GIR GOD PLASS
TIL ØNSKET MØBLEMENT.



FLISLAGT BAD

Badet har en særdeles god plassutnyttelse med sine 11,5 kvm. Utstyrt med nytt badekar og dusjkabinett fra 2026 og en moderne innredning kan dette uten tvil gi en spafølelse til den som verdsetter pleie & velvære.



PRAKTISK TILGANG TIL
BADEROMMET FRA WALK-
IN GARDEROBEN



UTEOMRÅDE

Boligen har fine og frodige uteplasser, skjermet på to sider og har en hekk som skiller til nærmeste nabo. Sommerstid har hagen og den nylig lagte plattingen vært en av favorittområdene. Her kan man nyte stillhet og solfylte dager.







29 KVM LAGRINGSPLASS
PÅ LOFT OVER GARASJE

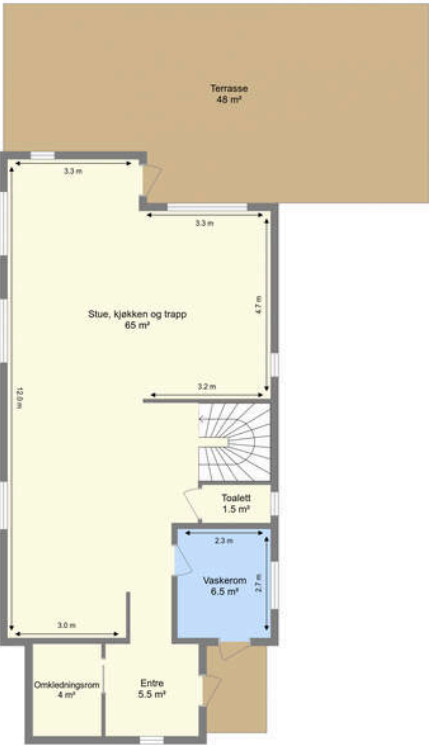


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



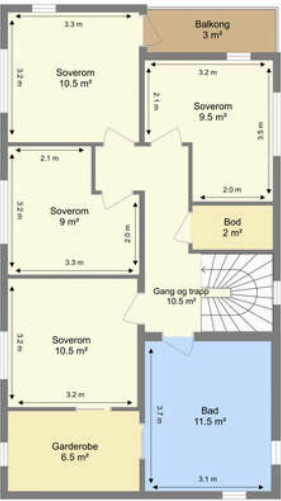
Fjellhaugvegen 31
1. etasje



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



Fjellhaugvegen 31
2. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
904 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, frodig grøntareal som strekker seg rundt boligen, flere områder for avslapning og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.383.245,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.532.980,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er et beregnet årsbeløp fra Skaun kommune for 2026:
- Vann abonnement: kr 4 451,04.
- Vann variabel: kr 5 369,40.
- Kloakk abonnement: kr 4 371,00.
- Kloakk variabel: kr 5 595,48.
- Bolig tilsyn hvert år: kr 0,00.
- Bolig feiing hvert 4. år: kr 203,04.
- Bolig feiing hvert 8. år: kr 153,96.
- Eiendomsskatt: kr 9 306,96.
- Renovasjon (ReMidt): kr 7 686,25.

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

Kommunale avgifter
37.137,- for 2026

Eiendomsskatt
9.307,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres månedlig av kommunen sammen med kommunale avgifter med forfall 20. i hver måned.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Kommunale avgifter - ca. kr 27 300,-/året.
Forsikring - kr 7 850,-/året.
Strøm - 23 600 kWh/året.
Vedfyring - kr 2 000,-/året.
TV/Internett - kr 17 964,-/året.

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

Diverse

Takstmann har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar: Sammenlignet med godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet er det i dag etablert et ekstra soverom og en bod i 2. etasje og i entreen i 1. etasje er det etablert et omklekningsrom.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar:

1. etasje
Deler av entreen er i dag benyttet som et omklekningsrom. Endring fra hoveddel til tilleggsareal er ikke et søknadspliktig tiltak.

2. etasje
Det som i byggegodkjente tegninger vises som loftstue/trapp er i dag tatt i bruk som soverom og bodrom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel (soverom) og hoveddel til tilleggsareal (bod) er ikke et søknadspliktig tiltak. Videre vises soverom 3 fra byggegodkjente tegninger med inngang fra loftstuen. I dag har soverommet adkomst fra gang og med tilgang til balkong, der døren som opprinnelig var tegnet fra loftstue, i dag befinner seg på soverom 3. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Garasje
I byggetegninger vises garasje med bod i bakkant av parkeringsplass. Det er et areal avvik på bod i dag, hvor boden er mindre enn det som vises i originale tegninger. Det er ikke gjort videre undersøkelser om endringen er et søknadspliktig tiltak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, Fjellhaugvegen 31 - datert 12.02.2009. Det foreligger ferdigmelding for nybygg garasje, Fjellhaugvegen 31 - datert 16.01.2012.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 12. februar 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/145/107:
16.10.2007 - Dokumentnr: 831001 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Skaun Kommune
Org.nr: 939 865 942
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og anlegg for lek, samt kjøreveg og annet vegareal iht. reguleringsplan [PLANNAVN]. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Lørdag, 29. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

5 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
148 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

149 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

167 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 117 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Aleksander Løseth Raknestangen
Simon Meek Eidskrem

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, salgsgaranti kr 10.000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 33 167,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Dato salgsoppgave
29.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Fjellhaugvegen 31, 7353 BØRSA

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjellhaugvegen 31

Fjellhaugvegen 31

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Bodd i boligen siden mai 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Eidskrem, Simon Meek

Selger

Raknestangen, Aleksander

Forbehold

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

Side 1

PROAKTIV.NO

71



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på ledningsnett. Feil på kobling av varmekabler i sikringsskap. Feil utbedret av elektrikerfirma.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid med oppgradering i 2024. Utbedring av ledningsnett i 2025, samt kobling i sikringsskap. Arbeid med ledningsnett i 2026

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Blåsno Elektro og Vintervoll As

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Kobling av varmekabler i sikringsskap

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall



2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kobling av varmeanlegg i sikringsskap.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Blåsmo Elektro

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22140276

Fjellhaugvegen 31

7353 BØRSA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

2009

Hovedbygg BRA:

161 m²

Hovedbygg BRA-i:

161 m²

Sum alle bygg BRA:

244 m²

Sum alle bygg BRA-i:

161 m²

Rapportdato:

23.7.2026 (Gyldig til 23.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 145 BNR: 107

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Fjellhaugvegen 31
7353 Børse

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omfattet i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeløst eller irløst opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitewarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal
skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkynidige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkynidige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe skjevheter.
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ved kontroll er registrert værslitte karmen med tegn til fuktpåkjenning.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Toalettrom	Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i enkelte fliser og det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Vaskerom	Alder på tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ikke tilfredsstillende.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Sammenlignet med godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet er det i dag etablert et ekstra soverom og en bod i 2. etasje og i entreen i 1. etasje er det etablert et omlædningsrom.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er registrert manglende håndløper langs vegg og åpninger i opptrinn er større enn gjeldende forskriftskrav.
Det er manglende og/eller fell/skader på snøfanger
Taket har en takvinkel over 27° og det er dermed krav til montering av snøfangere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.7.2026	23.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Simon Meek Eidskrem	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Aleksander Løseth Raknestangen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Fjellhaugvegen 31, 7353 Børsa						
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	107	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2009						
Boligtype:	Enebolig						
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført i to etasje. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.							

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	161	161	0	0	51
Garasje	83	0	83	0	25
Totalt m²	244	161	83	0	76

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85 Entre, omklæringsrom, vaskerom, toalett, stue og kjøkken.	0	0	48
2. etasje	76	76 Gang, 4 soverom, bad, bod og garderobe.	0	0	3
Totalt m²	161	161	0	0	51

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54 Garasje.	0	0
Loft	29	0	29 Oppbevaringsrom.	0	25
Totalt m²	83	0	83	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	35	29	6
Totalt m²	35	29	6

6. Hovedrapport

6.1 ForstøtningsmurTG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Skjevheter	
Oppsummering	TG-2
Det er oppført støttemurer på eiendommen av betongblokker. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales for å fange opp en negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Ved forverring er det påregnelig at murene kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
-----------------------	---------------

6.3 Grunnmur og fundamentTG-1

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen er oppført med støpt plate på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 TerrengforholdTG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning og vannansamlinger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Ved vannansamlinger eller vann som ledes mot boligen er det påregnelig med terrengjusteringer.

6.5 Balkong, terrasse, platting	TG-1
Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er gjennomført utskiftninger av terrassebord i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrasse og balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører	TG-2
Beskrivelse	
Vinduer og terrasse/balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør med innfelt glass og en ytterdør uten glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Værslitte karmar med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ved kontroll er registrert værslitte karmar med tegn til fuktpåkjenning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid utvikle seg videre fuktinntrengning og råteskader som reduserer levetiden på de aktuelle vinduene/dørene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling må påregnes som skadeforebyggende tiltak.

6.7 Yttervegg og fasade	TG-1
Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligens fasade fremstår uten vesentlig behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Renner og nedløp	TG-1
Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.9 Skorstein over tak	TG-IU
Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6:10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert enkelte fuktmerker på undertak.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er etablert et kaldloft med adkomst via luke i himling på soverom i 2. etasje. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag. Det opplyses likevel at det er registrert enkelte fuktmerker på undertaket. Årsaken er ukjent, men kan skyldes fuktpåvirking under oppføring eller at det dannes frost/kondens på beslag på undertaket. Jevnlig tilsyn anbefales likevel og det bør kontaktes fagpersonell ved en eventuell negativ utvikling.	

6:11 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6:12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Stålpipe
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen.	

6:13 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Det er etablert en kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Selger opplyser at kjøkkenfronter ble skiftet i 2024 og Innredningen fremstår i god stand.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk integrert i stekesone som fremstår med normal funksjon på befaringsdag.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Sammenlignet med godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet er det i dag etablert et ekstra soverom og en bod i 2. etasje og i entreen i 1. etasje er det etablert et omkledningsrom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert manglende håndløper langs vegg og åpninger i opptrinn er større enn gjeldende forskriftskrav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Taket har en takvinkel over 27° og det er dermed krav til montering av snøfangere.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner	
Oppsummering	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterner.	

6.16 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	

6.17 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.18 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring).	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.19 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1
Varmepumpe fremstår uten tegn til nedsatt funksjon på befaringsdag.	

6.20 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2008
Størrelse	200 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tiluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei
Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.22 Våtrom: Bad

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
----------------	------

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
---	-----

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Innvendig vegger og himling fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
----------------	------

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
--	----

Observerte avvik: Bom (hulrom) under flis	
---	--

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Ja
--	----

Observerte avvik: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen	
---	--

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
---	-----

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i enkelte fliser og det er ikke tilfredstillende fallforhold på gulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rommet fungerer med dagens avvik siden rommet benyttes med dusjkabinett. For at avviket skal lukkes så må fallforholdene utbedres.	
Det anbefales også jevnlig tilsyn siden flis med hulrom har en større risiko for å løsne over tid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
-----------	-------

Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
-----------------	--

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
---	----

Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
--	--

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
---	--

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Videre bemerkes at høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For at avviket skal lukkes så må tettesjiktet byttes ut. I påvente av oppgradering anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

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

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
---------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
---	-----

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

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
---	-----

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
---	-----------------------------------

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra gang uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke framlagt dokumentasjon for utførelsen på badet.	

6.23 Etasjeskille.

TG-1

Beskrivelse	
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke er registrert tegn til svekkelser av konstruksjonsmessig betydning. Det er også foretatt kontroll med nivelleringslaser på relevante rom uten at det er registrert vesentlige skjevheter. Til opplysning er det registrert stedvis knirk av ukjent årsak, men forholdet fremstod som et mindre avvik på befaringsdag.	

6.24 Vaskerom

TG-2

Beskrivelse	
Det er etablert et vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og malte veggoverflater. Rommet er utstyrt med sluk, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder og rørfordelingsskap.	
Er det registrert avvik?	Ja
Alder på tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ikke tilfredsstillende.	
Oppsummering	TG-2
Vaskerommet fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ikke tilfredsstillende.	
Videre bemerkes at det er registrert hulrom i enkelte fliser. Jevnlig tilsyn må påregnes siden fliser med hulrom kan ha en høyere risiko for å løsne over tid.	
Det er foretatt hulltaking fra toalettrom uten at det er registrert unormale forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rommet vurderes å fungere som tiltenkt, men jevnlig tilsyn anbefales som forebyggende tiltak.	



Energiattest



Adresse Fjellhaugvegen 31, 7353 BØRSA	
Dato for energimerking 23.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-323576
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300015389
Gårdsnummer 145	Bruksnummer 107
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 161,0 m²	Oppvarmet bruksareal 161,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 124,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 135,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 23 026 kWh
---------------------------------	------------------------------------

Teknisk kontor

DAFRO AS
v/Frode Grandetrø

7353 BØRSA

Vår ref.
08/860-11/SIE

Arkivkode
EA 145/107

Deres ref.

Dato
12.02.2009

FERDIGATTEST - NYBYGG BOLIG
EIENDOMMEN FJELLHAUGVEGEN 31, GNR. 145, BNR. 107

Komplett ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 21.01.2009.
Igangsettingstillatelse er gitt 10.06.2008.

Eiendommen: Fjellhaugvegen 31, gnr./bnr. 145/107
Gjelder: Hele tiltaket
Areal: Bebygd areal: 91,6 m², Bruksareal: 157,1 m²
Bygningstype: 111 enebolig
Byggested: Fjellhaugvegen 31, 7353 BØRSA
Tiltakshaver: DAFRO AS
Ansvarlig søker: DAFRO AS

Kontroll:
Kontrollerklæring(er) fra ansvarlige foretak i henhold til tillatelse er mottatt 28.11.2008 og 21.01.2009.
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Vann/avløp:
Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er kontrollert og godkjent.

Ferdigattest:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 gis ferdigattest for <delar av/hele> tiltaket.

Bruk/bruksendring:
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Plan- og bygningsloven § 93).

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
4214 07 41528
6345 06 16577 skatt


SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Arnt Olav Lervåg
Fjellhaugvegen 31

7353 BØRSA

Vår ref.
10/920-5/MMA

Arkivkode
EA 145/107

Deres ref.

Dato
16.01.2012

FERDIG ARBEID I SAMSVAR MED MELDING - NYBYGG GARASJE PÅ EIENDOMMEN
FJELLHAUGVEGEN 31, GNR. 145, BNR. 107

Ferdigmelding for hele tiltaket er mottatt 10.01.2012. Svar på melding er gitt 15.06.2010.

Eiendommen: Gnr./bnr. 145/107
Gjelder: Nybygg garasje
Areal: Tomteareal: 906 m², bebygd areal: 64 m², bruksareal:58 m²
Bygningstype: 181 – Garasje
Bygningsnr.: 300141850
Byggested: Fjellhaugveien 31, 7353 BØRSA
Tiltakshaver: Arnt Olav Lervåg

Bekreftelse på ferdig utført arbeid:
Vi har mottatt bekreftelse på at garasjen er bygd i samsvar med godkjent melding om tiltak i medhold av plan- og bygningsloven § 86 a. Ferdigmeldingen er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bruk/bruksendring:
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med hilsen


Marit Mæhle
avd.ingeniør

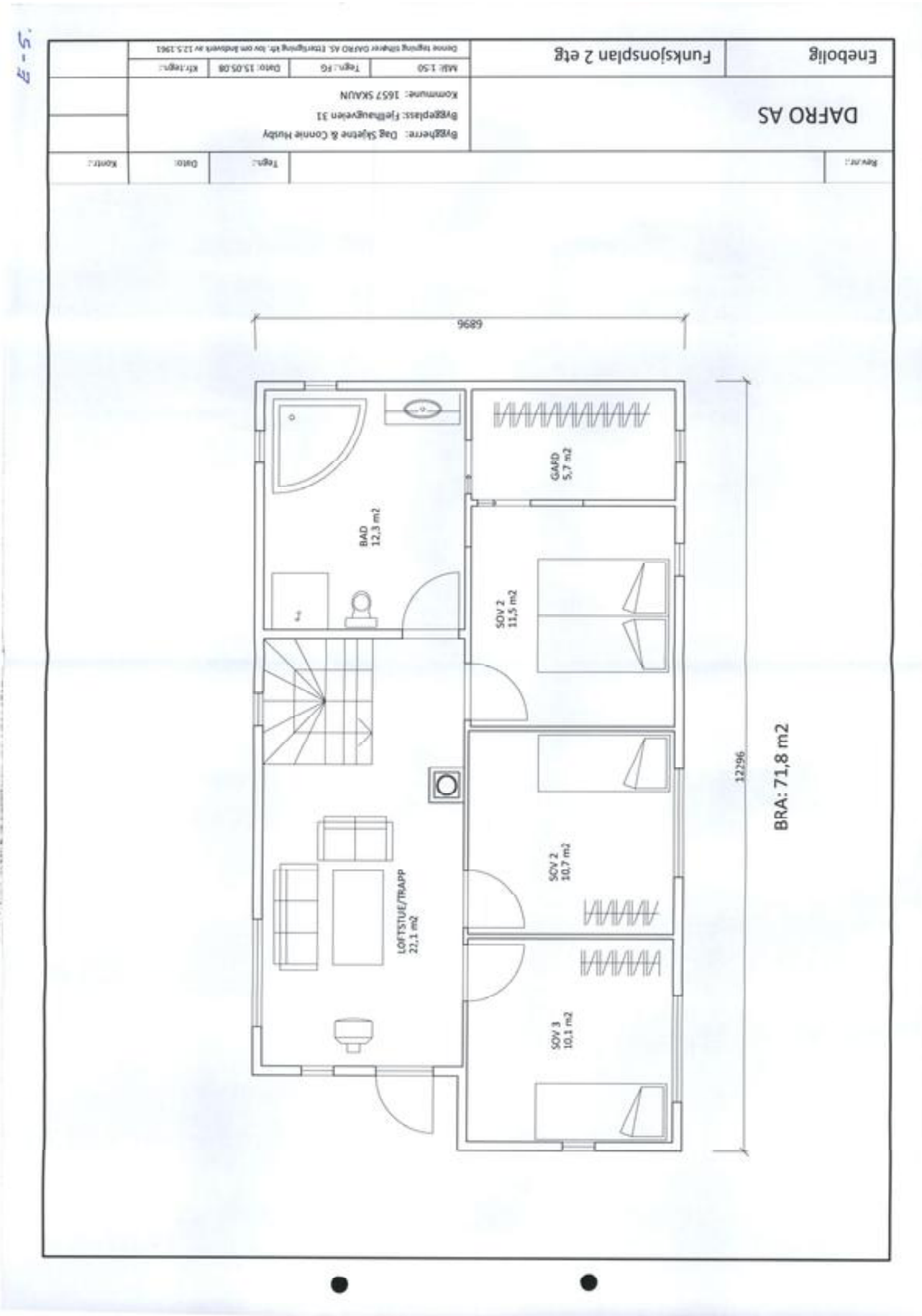
Direkte innvalg: 72867249

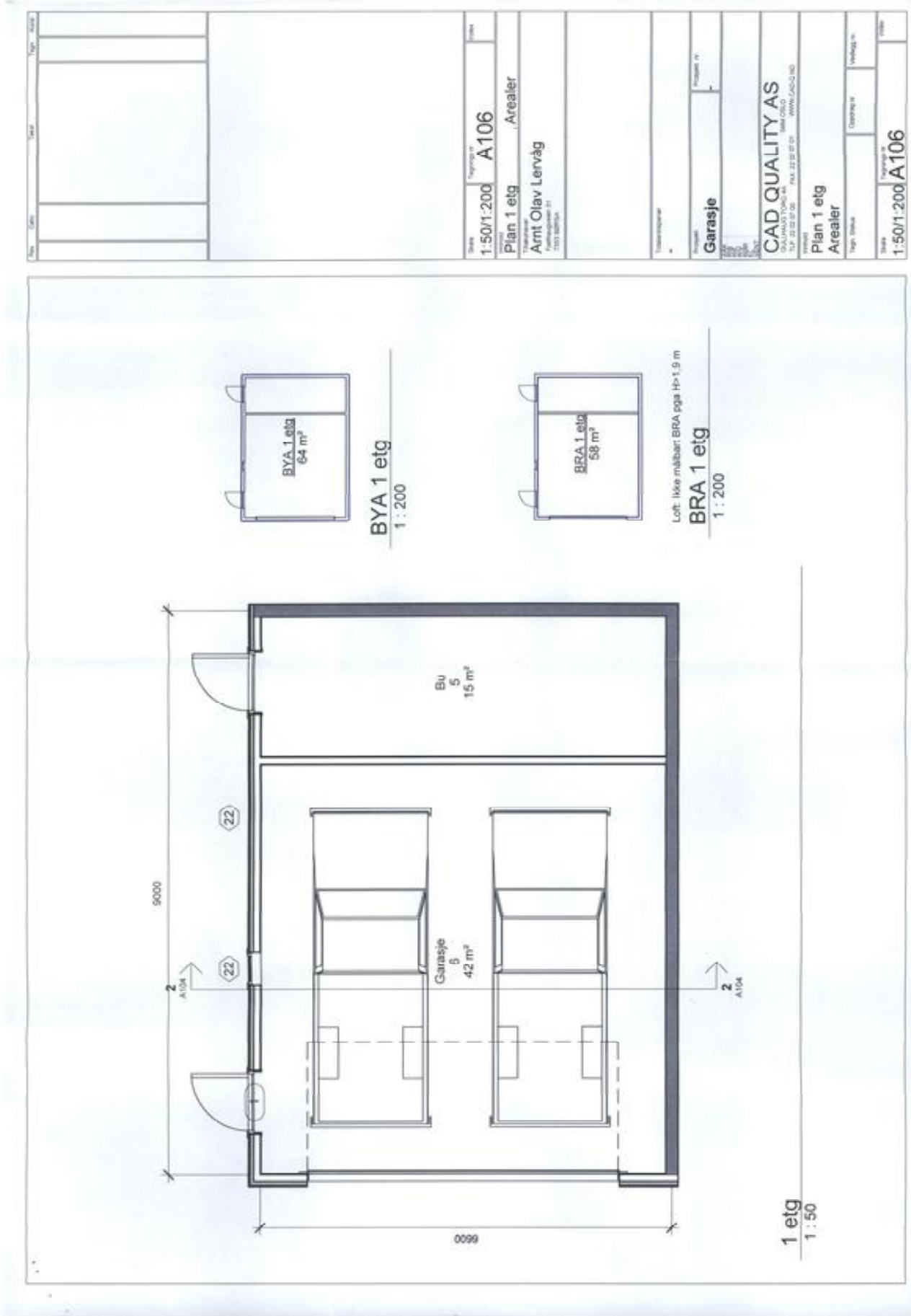
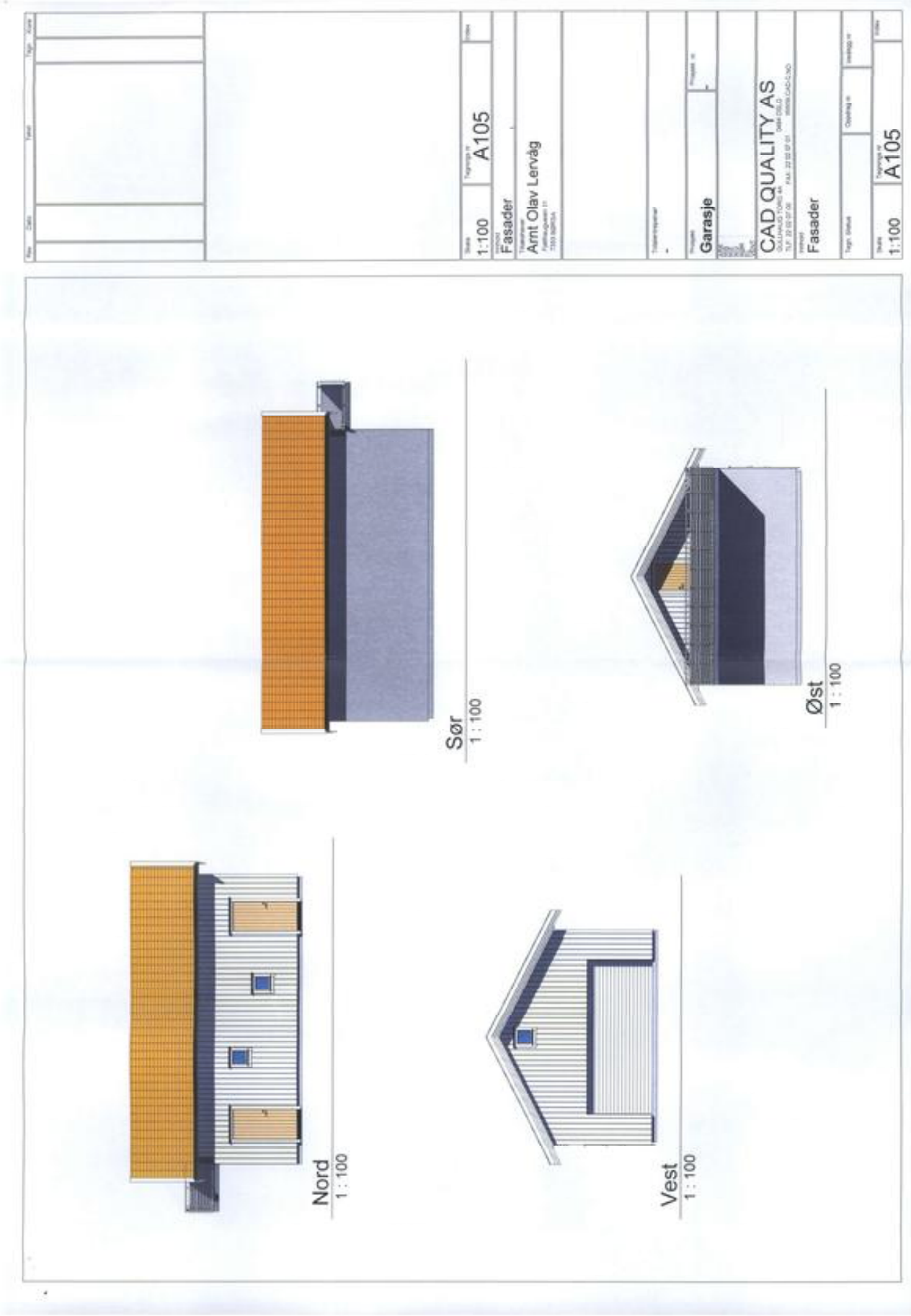
Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

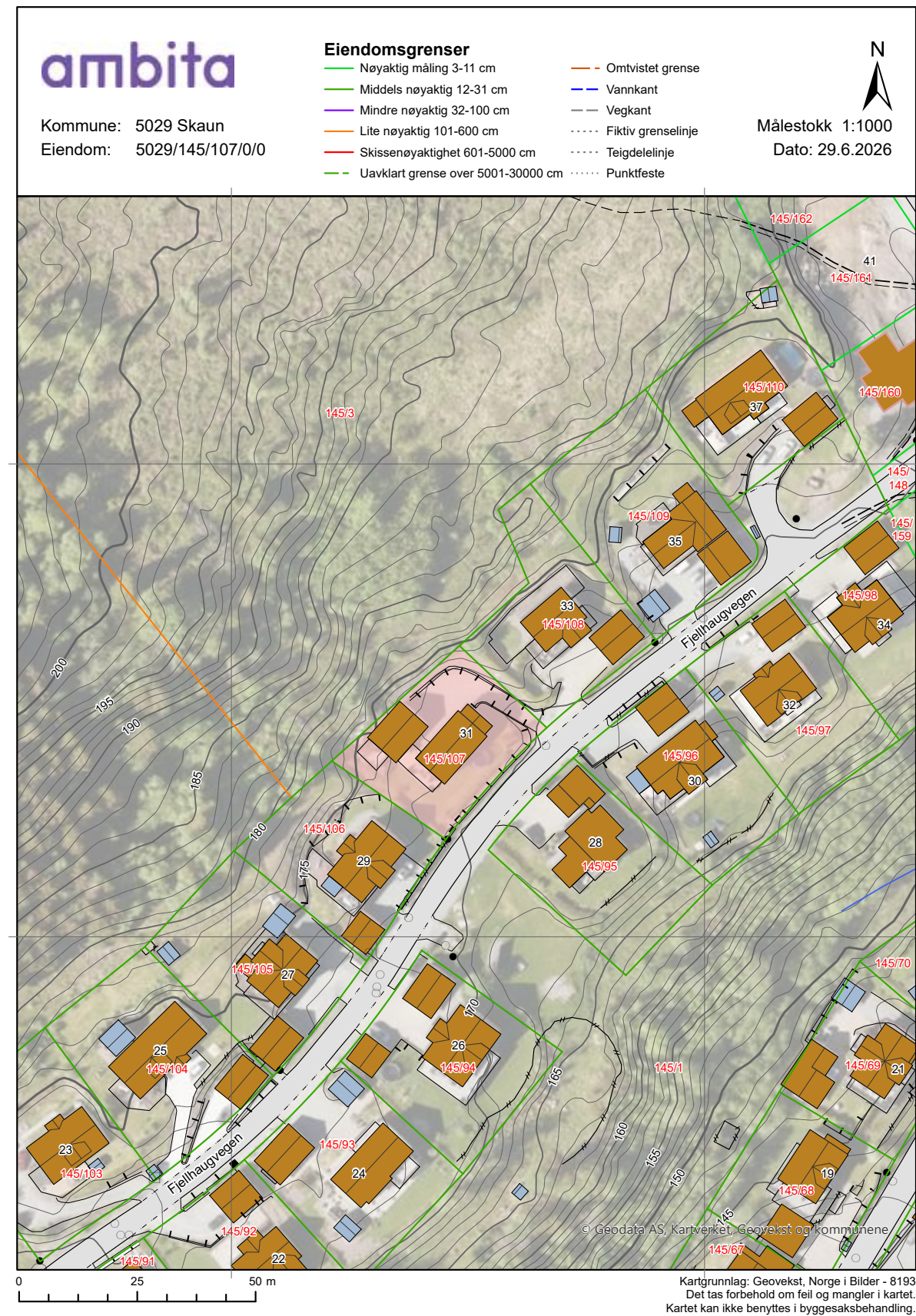
Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

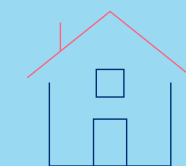
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fjellhaugvegen 31, 7353 BØRSA. Gnr. 145, bnr. 107, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260232
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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