

PROAKTIV

Nydelig & sjarmfull sveitservilla

1,3daa tomt med låve, hage og
dobbelgarasje med elbillader



GAMMELVEGEN 64





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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



ELVEHØI

Idyllisk enebolig med småbruksfølelse nær Børsa sentrum. Romslig tomt på 1,3daa. 4 soverom. 3 stuer. Dobbelgarasje (elbillader) & låve.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gammelvegen 64, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 173, bnr. 5, i Skaun kommune

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 163.990,-

Totalpris: 5.963.990,-

Kommunale avgifter: 32.290,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1906

Rom/soverom: 8/4

BRA: 405 m²

BRA-i: 280 m²

Etasje(r): 3

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

Tomt: 1382.4 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	18	48	66
Skilleside	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
68	74	112	
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?

Hovedbygningen er oppført i 1906 av tømmer i 1 1/2 etasje. Den er i senere tid endret etter oppussing av familien Rosmo, som tok over eiendommen etter distriktsdyrlege A. S. Bergersen. Eiendommen som er i underkant av ca. 1,4 mål har en klassisk og ærverdig hovedbygning på to plan over kjeller, dobbelgarasje som var oppført som et tilbygg på 70-tallet og en låve som i sin tid har huset gårdsdyr.

Boligen ligger ca. 300m sør for Børsa kirke og knappe 800m fra Børsa sentrum. Ønsker du et hjem med en romslig tomt, en hage hvor to- og firbente kan løpe trygt og drømmen om en grønnsakshage virkelig kan gå i oppfyllelse. Da kan dette være noe for deg. Velkommen hjem!

Velkommen til Elvehøi - En klassisk sveitservilla med en rik historie i Skaun kommune som går helt tilbake til tidlig 1900-tallet.

Eiendommen har en historisk bakgrunn som strekker seg tilbake til tidlig 1900-tallet. Den er i senere tid endret etter oppussing, men fremstår fremdeles med en ærverdig og klassisk arkitektur der bygningens fasade og eiendommen for øvrig er godt ivaretatt fra slik gården opprinnelig var. Mot slutten av 1990-tallet ble eiendommen bygd på med ytterligere to våningshus som i dag er adskilt hovedgården.

Eneboligen har blitt betydelig rehabilitert innvendig etter sommeren 2026, der det har vært et stort fokus på overflater. Eiendommen er pent opparbeidet med store og grønne utearealer, grønnsakshage, busker og trær.

Lokaliseringen av eiendommen oppleves derfor som skjermet og meget barnevennlig. Eiendommen er særdeles innholdsrik, hvor man har en låve som gir gode muligheter for å innrede første etasje til både gym og hobbyverksted, og loftetasjen kan enten benyttes til lagring eller gjøres om til en plass for en gøyallåvefest.

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

Søker du en bolig som virkelig skiller seg ut? Denne praktfulle sveitservillaen er et iøynefallende skue i nabolaget, og fanger blikket umiddelbart der den fremtrer som det største på eiendommen. Eiendommen preges av sveitserstilens vakreste detaljer, med høyreiste vindusrekker og en markant fasade som bygger på en historisk sjarm og karakter. Boligen er perfekt for deg som ønsker et hjem utenom det vanlige - et sted hvor arkitektonisk kvalitet og estetikk står i fokus.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Børskrysset E39 Linje 310, 420, 470, 505, 511, 902, 905	10 min 0.9 km
🚶	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	16 min 17 km
✈️	Trondheim Værnes	47 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
🛒	Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	5 min 5.9 km

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Orkanger	13 min
🏪	Boots apotek Skaun	12 min

SPORT

⚽	Einmoen idrettsplass - grusbane Fotball	9 min 0.8 km
⚽	Moan idrettspark Fotball, friidrett, håndballbane, balløk...	12 min 1.1 km
🏊	Fitnesspoint Børsa	11 min
🏊	Max-gym Buvika	5 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Det rause arealet gir en helt unik romfølelse, preget av en imponerende takhøyde og lysinnslipp som må oppleves. Her får du tre store, luftige stuer, fire soverom og fleksible soner som enkelt kan tilpasses familien.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

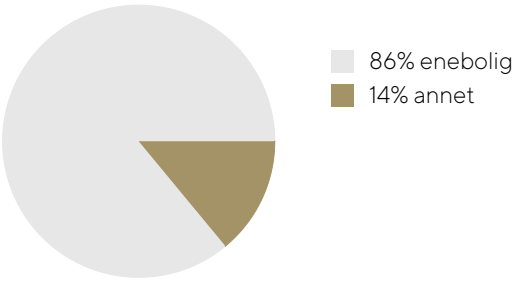
Høydepunkter ved eiendommen:

- Løynefallende arkitektur. En klassisk sveitervilla med et vakkert og herskkelig uttrykk.
- Rause oppholdsrom og en planløsning som gir luft og albuerom.
- Store og høye vinduer som slipper inn mengder av naturlig lys.
- Fire soverom, to bad, romslig spisestue/kjøkken og kjelleretasje med særpreg.
- Korte avstander til barneskole/barnehage og fine turområder.

Børsa sentrum befinner seg kun 800m eller 2 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 utsalgsteder tar det kun 15 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel. 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 enkelt kan nås til fots. Her kan man nyte de virkelige 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.

BOLIGMASSE



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.

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 takstsone "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	14 min 1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	14 min 15.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 15.9 km

BARNEHAGER

Børsa barnehage (1-5 år) 141 barn	15 min 1.3 km
Fredly barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 2.4 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 123 barn	6 min 6.4 km



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

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

VELKOMMEN TIL GAMMELVEGEN 64

Eiendommen som er i underkant av ca. 1,4 mål har en klassisk og ærverdig hovedbygning på to plan over kjeller, dobbelgarasje som var oppført som et tilbygg på 70-tallet og en låve som i sin tid har huset gårdsdyr.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje.
Oppstillingsplass på egen asfaltert gårdsplass.

Tomtestørrelse

1382 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass og frodig grøntareal som strekker seg rundt boligen. Tomten gir rom for beplantning av både busker, blomster og grønnsakshage for den med grønne fingre.

Det gjøres oppmerksom på at del av garasje til "Gammelvegen 62" med gnr/bnr 173/16 stikker ut på eiendommen "Gammelvegen 64" gnr/bnr 173/5. Det foreligger ingen tinglyst avtale om dette.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med eternittplater. Etasjeskille er trebjelkelag og det er montert vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Fredag, 28. august 2026)

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.





Sammendrag selgers egenerklæring
ELEKTRISITET

Pkt. 9 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, nytt arbeid 2021. El-anlegg i boligen er oppgradert i 2021 og 2026. Nytt sikringsskap på loft. Elektrisk byttet på tre soverom, og nye downlights installert. El-anlegg på kjøkken er byttet. El-anlegg i vindfang er nytt. Elektriske varmekabler i vindfang. Ny strømledninger til utelys og kontaktpunkt ute. Installert elbillader. Oppgradert elektrisk i kjellerstue. Arbeid utført av fagfolk.

RØR

Pkt. 13 - Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja, nytt arbeid i 2024. Tilkobling av ny servant på kjøkken. Utført av ufaglært.

VENTILASJON OG OPPVARMING

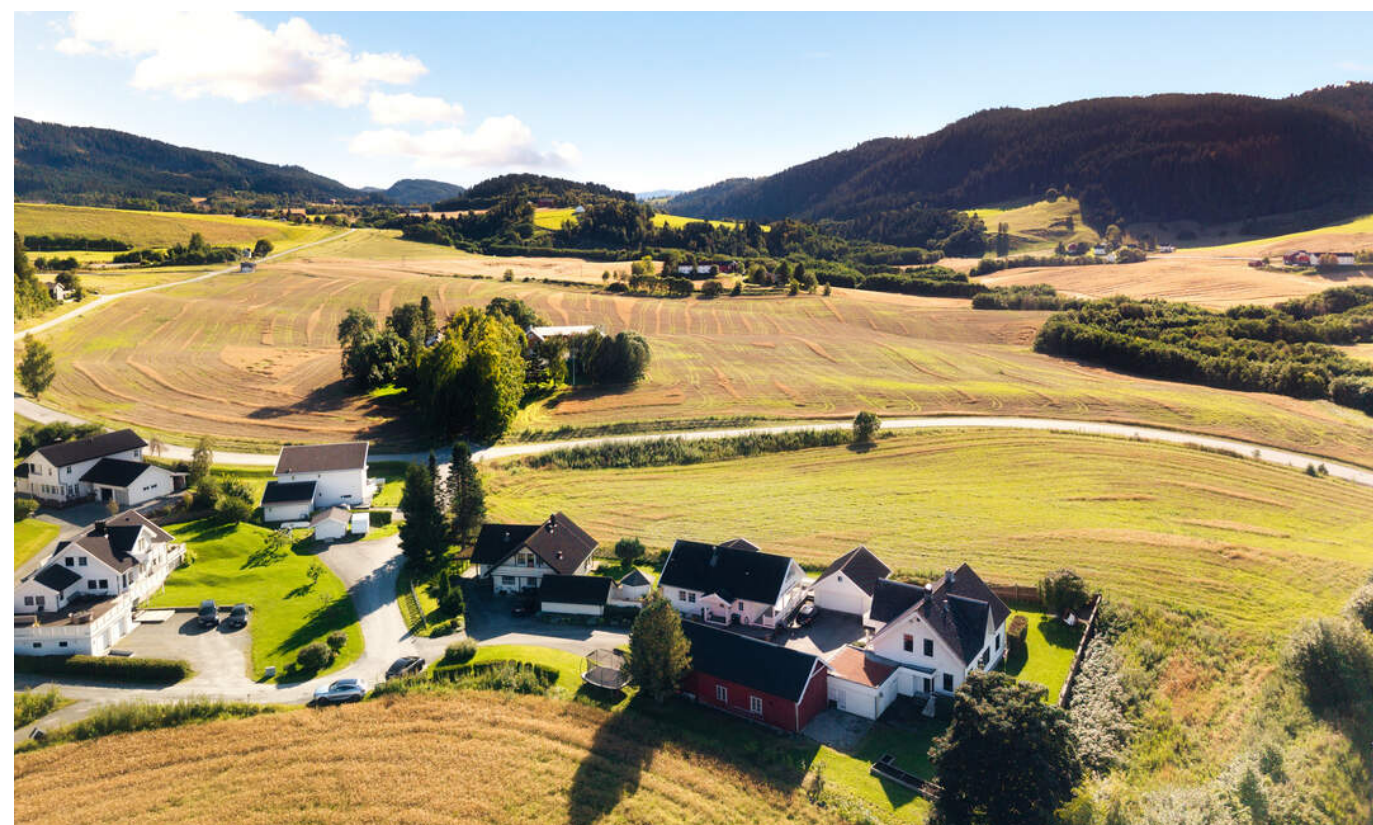
Pkt. 14 - Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Det var det. Men den var fjernet før vi kjøpte eiendommen.

Pkt. 15 - Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja, det var en feil på luft-til-vann anlegget. Reparert av Tambarskjelve Varme AS på garanti.

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja, nytt arbeid i 2024. Ny vannbåren gulvvarme lagt på kjøkken. Utført av Tambarskjelve Varme AS.

SOPP OG SKADEDYR

Pkt. 19 - Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja, vi har oppdaget mus og engasjert Borgen Drift AS for bistand i søking og mus-sikring av huset. Vi har funnet og tettet igjen det vi fant.



1. ETASJE

Påfølgende bilder er av låve og boligens første etasje.
I hovedetasjen finner du tre, store og luftige stuer, kjøkken/spisestue, vindfang og gang/trapperom.

Gammelvegen 64
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, eller på den asfalterte gårdsplassen, kommer man hjem til en herskkelig og lun bolig. Mange vil nok sette pris på låven som har flere bruksområder.

AREAL

Hovedbygning

Kjelleretasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 108 kvm

2. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 4 kvm

Garasje

1. etasje
BRA-e: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Låve

1. etasje
BRA-e: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

Store deler av kjelleren har en takhøyde på omkring 1,90 meter. Det forekommer enkelte lokale områder hvor takhøyden er noe lavere, men etter en samlet vurdering er arealet likevel medtatt som BRA-i.

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

2. Etasje:
Gulvareal: 105 kvm hvorav 97 kvm er BRA og 8 kvm er ALH.



**Standard**

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 21 stk. TG2, 4 stk. TG1, 1 stk. TG0 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer og dører. Totalvurdering: TG3 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte vinduer/dører med vesentlig slitasje og sprekker i glass. Kostnadsestimat kr 20 000 - 100 000,-.

- Bad 2. etasje (overflate gulv). Totalvurdering: TG3 settes med bakgrunn i at det er etablert gulvskinne som danner sperre mot sluk. Kostnadsestimat under kr 20 000,-.

Boligen har fått følgende TG2:

-Fuktsikring og drenering. Totalvurdering: TG2 pga alder.

-Grunnmur og fundament. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i stedvis riss/sprekker.

-Terrengforhold. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

-Rom under terreng. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er mineralutslag og resultat ved fuktsøk.

-Balkong, terrasse, platting. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i generell slitasje.

-Yttervegg og fasade. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i slitasje og begrenset lufting.

-Renner og nedløp. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær og aldringsslitasje.

-Takkonstruksjon og loft. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i fuktpåvirkning med ukjent årsak.

-Taktekking. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i knekte eternittplater og alder.

-Etasjeskille og gulv på grunn. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert høydeavvik.

-Innvendig ildsted/skorstein. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder og at pipe er stedvis skjult.

-Kjøkken (overflater og innredning). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i enkelte sår og monteringsdetaljer.

-Kjøkken (avtrekk). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er montert ventilator med omluftsfunksjon, som ikke er en tilfredsstillende løsning i henhold til standard.

-Toalettrom. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det ikke er synliggjøring i eventuelt lekkasjevann.

-Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder og usikker fremtidig funksjon.

-Vannledninger. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder og usikker fremtidig funksjon.

-Vannbåren varme. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at vannledninger og radiatorer har nådd høy alder og usikker fremtidig funksjon.

-Bad 2. etasje (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i utilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vannnett sjikt ved dør, og membran/tettesjikt har nådd høy alder.

-Bad 2. etasje (ventilasjon). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering.

-Bad 2. etasje (dokumentasjon). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

-Bad/vaskerom i kjeller. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at rommet er utført med løsninger som avviker fra anbefalt utførelse for våtrom.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorstein over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke tilfredsstillende dagslysforhold i peisestue i kjeller.
- Det er registrert både lavt rekkverk og manglende rekkverk. Videre bemerkes manglende håndløper og åpninger i rekkverk og opptrinn som er større enn 10 cm. Disse forholdene påvirker personsikkerheten og tiltak for å bedre denne anbefales.
- Det mangler snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst for feier.

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

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.





VELKOMMEN INN!

Boligen tar deg imot i et romslig vindfang, flislagt gulv med varmekabler - og mye oppbevaringsplass i garderobeskap, hyller og muligheter for oppheng på knagger.



Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. 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

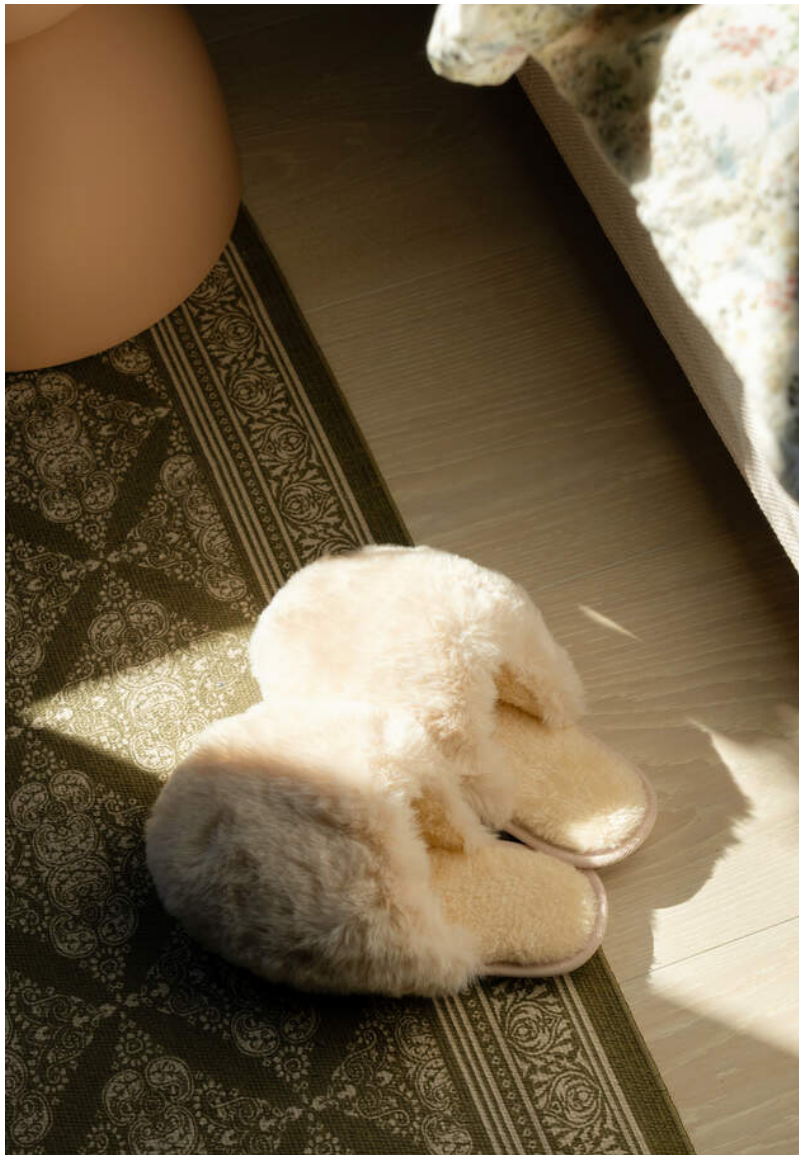
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 36.000 kWh. Nåværende eiere har benyttet seg av Norgespris. For mer informasjon bes det om å ta kontakt med megler.

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.



RAUSE OPPHOLDSROM

Det rause arealet gir en helt unik romfølelse. Preget av en imponerende takhøyde og lysinnslipp gjennom høyreiste vindusrekker.



VAKRE DETALJER

Boligen preges av sveitserstilens vakreste detaljer. En bolig som bygger på en historisk sjarm og karakter.



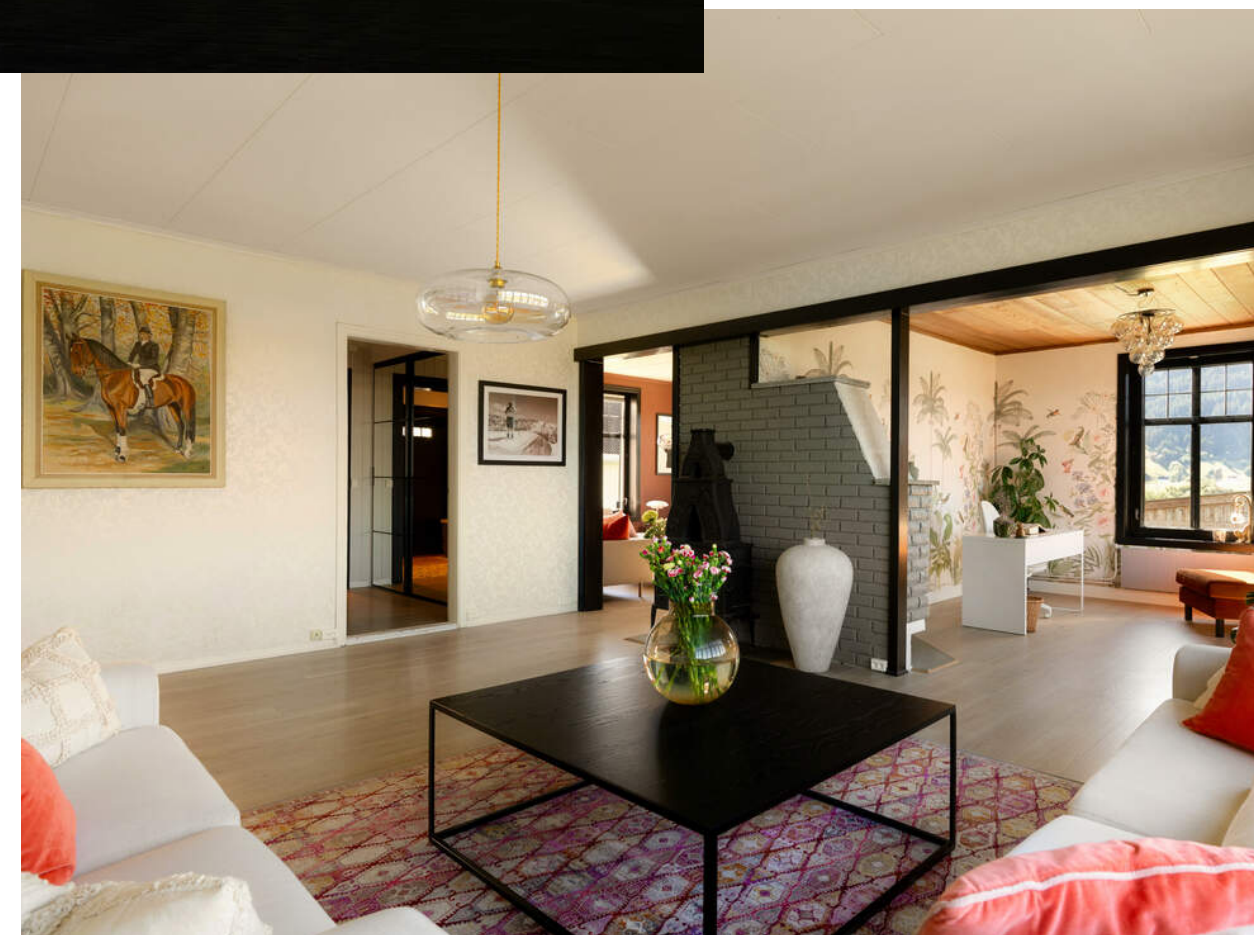
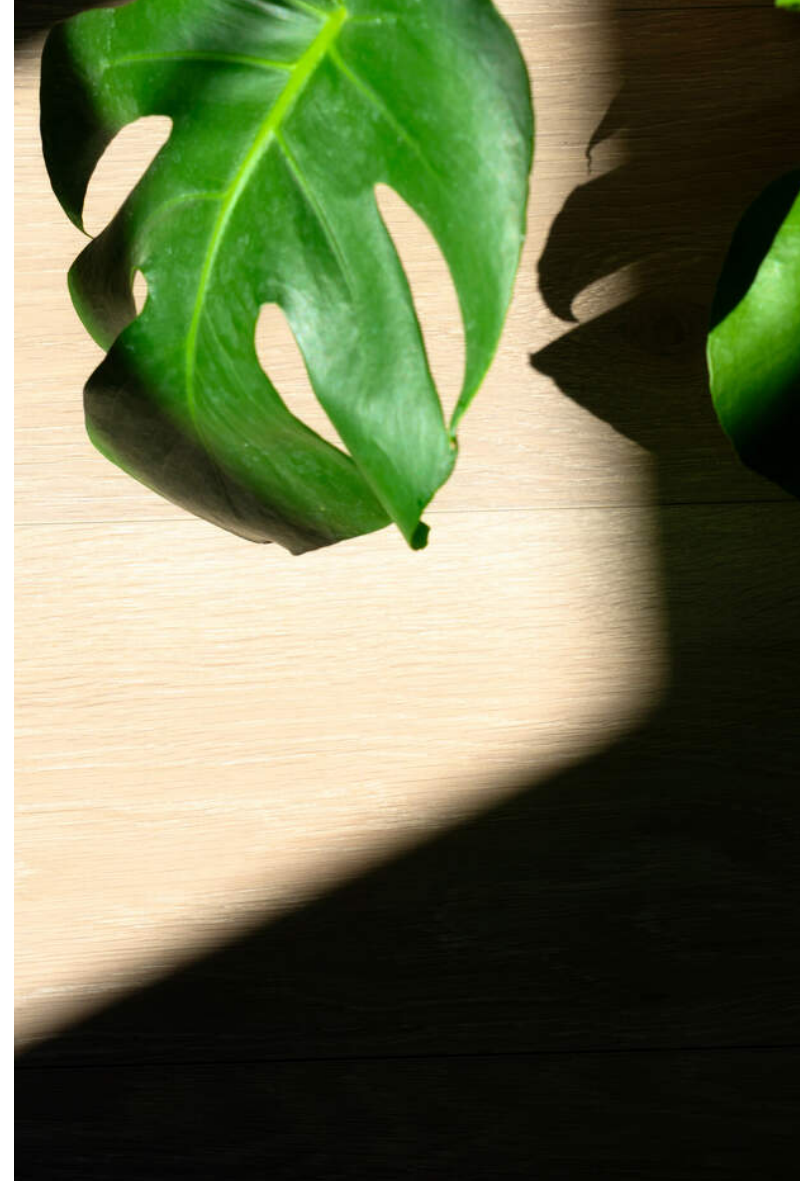


FLEKSIBLE SONER

Boligen byr på tre store, luftige stuer som enkelt kan tilpasses familien. En planløsning som gir luft og albuerom. Perfekt for deg som ønsker et hjem utenom det vanlige - et sted hvor arkitektonisk kvalitet og estetikk står i fokus.













GJENNOMTENKTE DETALJER

Kjøkkenets rene linjer bryter bevisst og elegant med boligens ellers høytidelige arkitektur, noe som gir boligen et unikt særpreg.



KJØKKEN

Kjøkkenet er boligens hjerte og her møtes den gamle, klassiske utformingen noe som er moderne og delikat. Kjøkkenet har et moderne design i lyse, delikate toner og slette overflater som skaper en minimalistisk ro.



KJØKKENET ER UTSTYRT
MED VANNBÅREN
GULVVARME







2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.

I boligens andre etasje finner du en gjennomført soveromsavdeling med hele fire soverom, separat toalettrom og badeværelse.

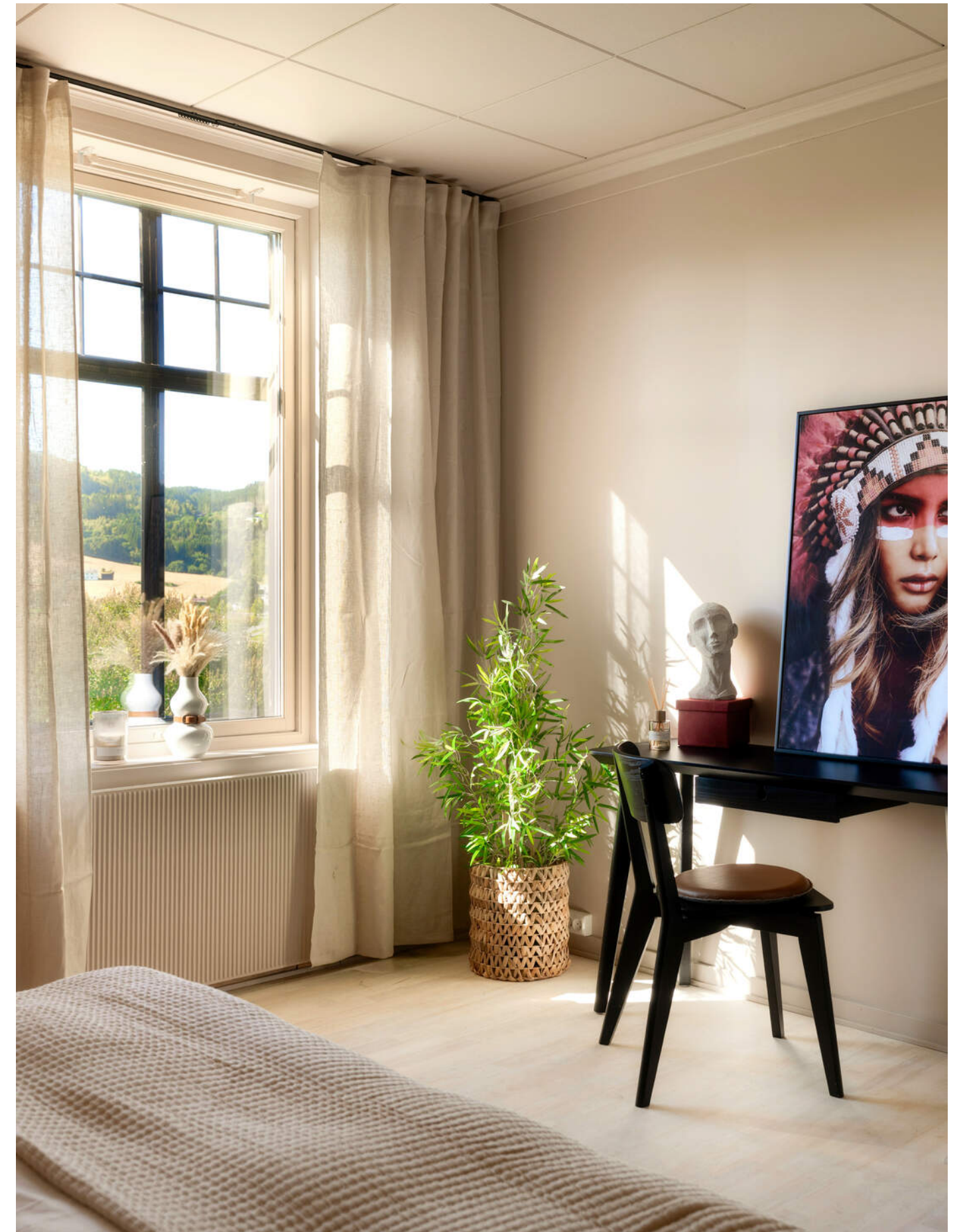
Gammelvegen 64
2. etasje

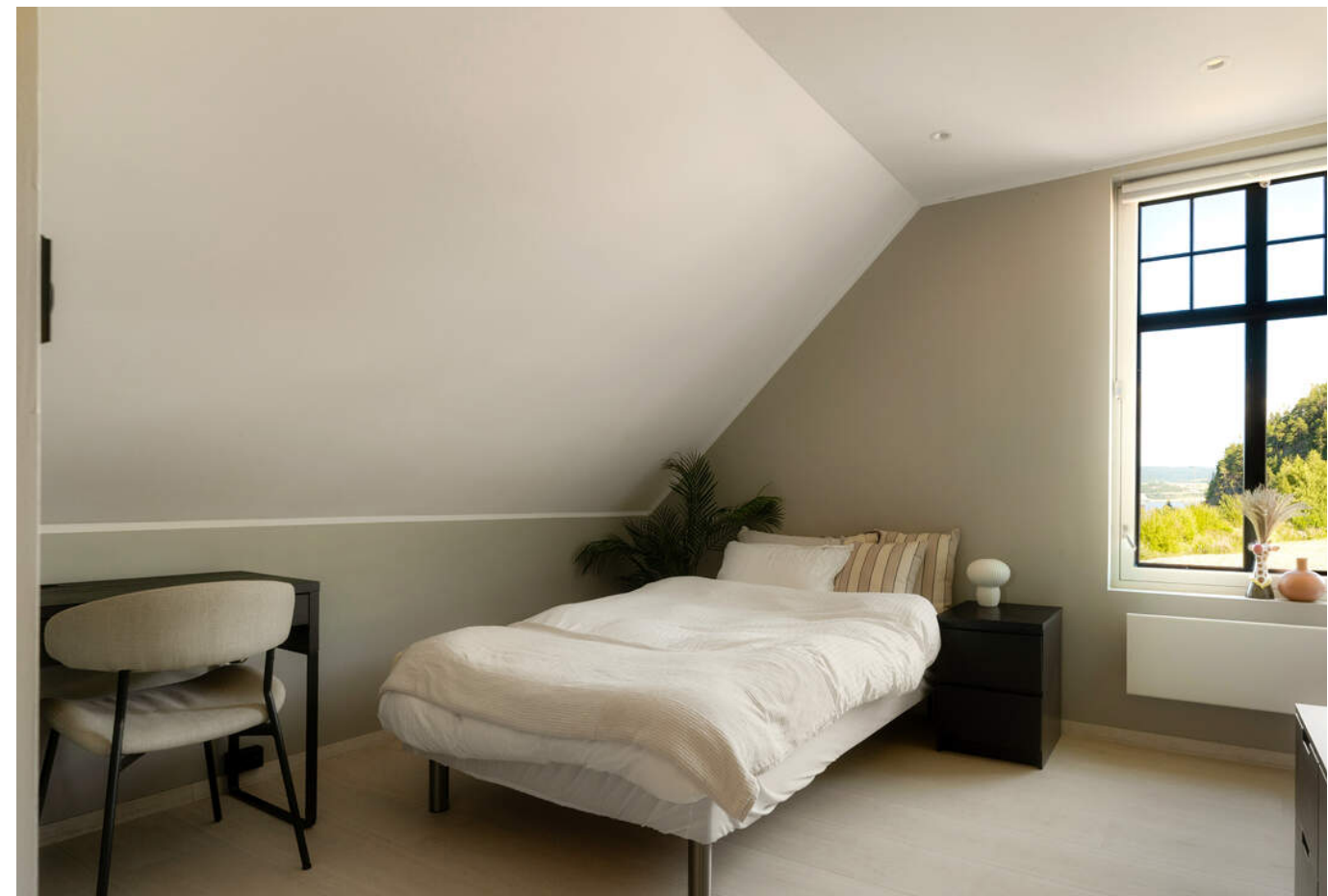


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

FIRE GODE SOVEROM

I boligens andre etasje finner vi fire gode soverom. Hovedsoverommet er målt til 16 kvm. Hele etasjen nyter godt av den gode takhøyden, noe som gir en ekstra luftig atmosfære. Tre av soverommene er innredet i lune, beige toner som skaper en rolig og harmonisk stemning.





SEPARAT TOALETTRUM I
TILKNYTNING TIL
SOVEROM





GODE STØRRELSER

Det fjerde soverommet er malt i en delikat, dus grønnfarge som tilfører rommet en behagelig friskhet. Størrelsen på soverommene varierer fra 10-16 kvm, der det største fungerer som et imponerende hovedsoverom med rikelig plass til både dobbeltseng og garderobe.



BADEVÆRELSE PÅ 9,5 KVM

Rommet har store fliser i lune beigetoner som harmonerer vakkert med resten av boligens fargepalett. En baderomsinnredning i varm, brun teak danner en nydelig kontrast til de lyse flatene. Med behagelig gulvvarme er du sikret maksimal komfort på kalde morgener.

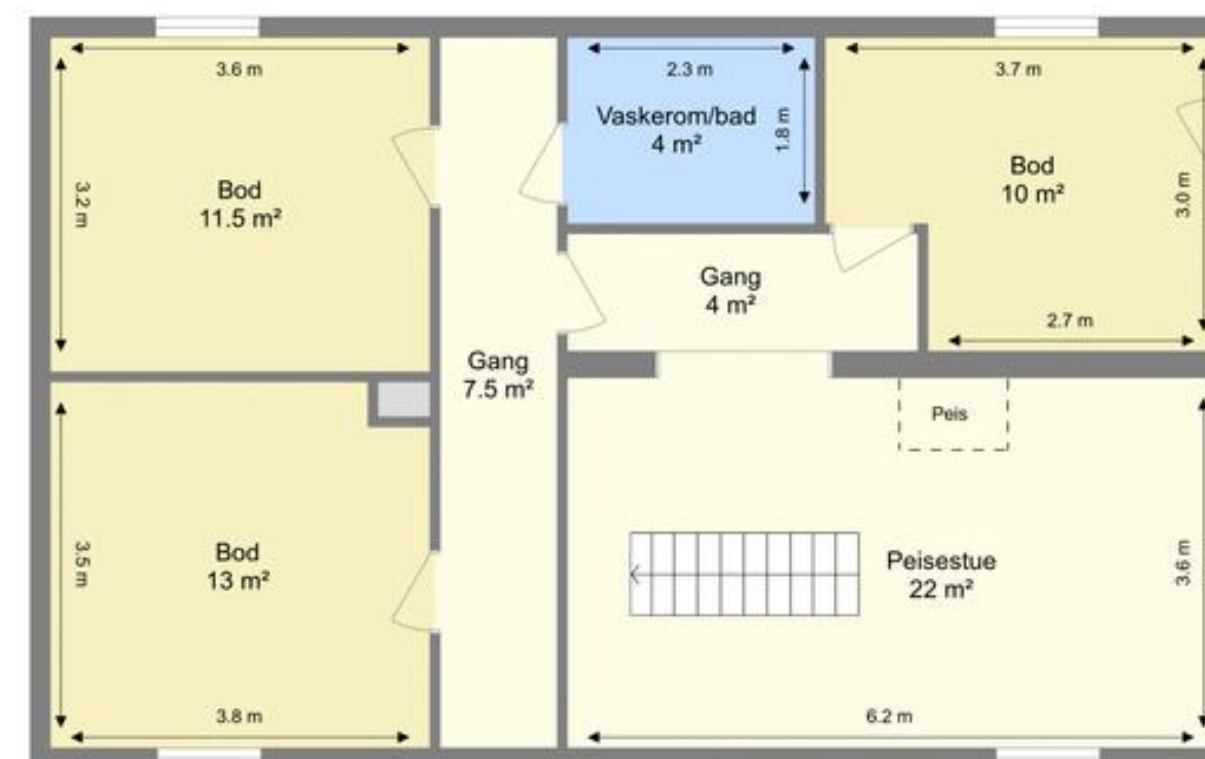


KJELLER

Påfølgende bilder er av boligens kjelleretasje.

Kjelleren har en unik og sjarmerende stil med masse potensiale. Etasjen inneholder store bodrom, vaskerom/bad og en peisestue med sjel og særpreg. En etasje som begeistrer!

Gammelvegen 64 Kjeller



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.



SJARMERENDE PEISESTUE

Tar du turen ned i kjelleretasjen, trer du rett inn i boligens rike historie. Her gir den lave takhøyden, de robuste murveggene og de originale vinduene en helt autentisk atmosfære. I taket hviler kraftige tre-bjelkelag, et vakkert vitnesbyrd om solid håndverk fra 1900-tallet.



SOLRIK OG IDYLLISK HAGEDRØM

Uteområdet er en oase i seg selv, perfekt tilrettelagt for både barnelek, hageprosjekter og sosiale sammenkomster. Den store eiertomten måler hele 1382 kvm, og hagen med sine grønne gressplener strekker seg vakkert rundt boligen på tre sider. Her nyter du fantastiske solforhold fra morgengry til sen kveld.





PLANTEGNINGER



Gammelvegen 64
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.



Gammelvegen 64
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.



Gammelvegen 64
Kjeller



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

1 382 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass og frodig grøntareal som strekker seg rundt boligen. Tomten gir rom for beplantning av både busker, blomster og grønnsakshage for den med grønne fingre.

Det gjøres oppmerksom på at del av garasje til "Gammelvegen 62" med gnr/bnr 173/16 stikker ut på eiendommen "Gammelvegen 64" gnr/bnr 173/5. Det foreligger ingen tinglyst avtale om dette.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.061.699,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.246.797,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er et beregnet årsbeløp fra Skaun kommune for 2026:
Vann abonnement bolig: kr 3 870,48.
Vann variabel del stipulert: kr 4 460,88.
Kloakk abonnement bolig: kr 3 800,88.
Kloakk variabel del stipulert: kr 4 648,68
Feiing hvert år, inkl tilsyn hv. 4. år: kr 807,00
Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 7 055,04
Årlig renovasjonsgebyr: kr 7 648,25.

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. Eiendomsskatt blir fakturert månedlig sammen med øvrige kommunale avgifter med forfall 20. i hver mnd.

Kommunale avgifter

32.290,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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 33.000,-/år.
- Forsikring ca. kr 18.500,-/år.
- Strøm ca. 36.000 kWh/år.
- Vedfyring
- TV/Internett ca. kr 13.000/år.
- *Brøyting/vedlikehold av vei ca. kr 1.300/år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
*Avtale med bonde som vedlikeholder og brøyter vei. Kostnad avhenger av hvor ofte det må utføres vedlikehold og kostnaden vil derfor variere.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiver. Boligbygg med ukjent byggeår. I følge "Norges bebyggelse" er boligen oppført i 1906. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om boligens byggeår. Det foreligger heller ingen byggetegninger, og rombenevnelser er gjort ut ifra dagens planløsning.

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/173/5:
22.09.1916 - Dokumentnr: 900194 - Bestemmelse om gjerde

03.07.1979 - Dokumentnr: 3432 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
Avståelse av nødvendig grunn av eiendom Elvehøi gnr. 173 bnr. 5 til fylkesanlegget.

31.12.1985 - Dokumentnr: 9425 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN,
BENEVNT GNR: 1757 BNR: 1 SOM GRENSER TIL D.E.
Gjelder denne registerenheten med flere
Målebrev - avholdt kartforretning med de eiendommer som grenser til tidl. veiakse Fv. U-757 parsell Naustan-Laugen.

05.09.1986 - Dokumentnr: 6038 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:13
Med flere bestemmelser
gnr. 173 bnr. 5 gir den fraskilte parsell gnr. 173 bnr. 13 følgende rettigheter:
1. Rett til adkomstvei fra fylkesvei 757 i 4m bredde.
2. Rett til å ha vannledning og avløpsledninger over eiendommen.
3. Rett il å ha på "Elverhøi" infiltrasjonsanlegg for gråvann, samt tank for kloakk. Disse anlegg plikter eieren av "Elvertun" å avvikle så snart kommunalt kloakkanlegg anlegges i området.
4. Rett til å oppføre garasje og plankegjerde/levegg inntil grenselinjen mot "elverhøi".

Som eier av "elverhøi" avstår grunneier videre fra å anlegge beplantning eller å oppføre installasjoner som hindrer utsikt mot fjorden fra eiendommen "elvertun".

14.10.2005 - Dokumentnr: 5335 - Erklæring/avtale
Gjennomføring av støyskjermingstiltak
Med flere bestemmelser

21.01.2013 - Dokumentnr: 55052 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:16

RETTIGHETER I ANNEN EIENDOM
22.09.1906 - Dokumentnr: 900099 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:18
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2013 - Dokumentnr: 55052 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:16

21.01.2013 - Dokumentnr: 55052 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:173 Bnr:13

Tinglyste rettigheter med dok.nr. 55052 gir gnr. 173 bnr. 5, 13 og 16 felles adkomstrett til egen eiendom.
Det gjøres oppmerksom på dokumenter eldre enn 01/01-1951.
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Den er videre berørt av reguleringsplan E39 Øysand - Thamshavn, parsell Furuвика - Børsa - Viggja - tegning nr. C2076h, regulert til boligformål, hvor område rundt er avsatt til jord- og skogbruk L1. 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 til privat 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

Fredag, 11. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 800 000,00 (Prisantydning)

5 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
145 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

146 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
163 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 963 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle 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 skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for 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/boligkjooper/>.

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

Karen Joys
Vinko Lien Sindelar

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 1,3% 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. 10.224,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

Dato salgsoppgave
11.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Gammelvegen 64, 7353 BØRSA

11 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gammelvegen 64	Gammelvegen 64	

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?

11.2021

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.

Siden 11.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sindelar, Vinko Lien

Selger

Joys, Karen

Forbehold

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

Side 1



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

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi har oppgradert el-anlegget gjennom hele huset 2021 og 2026 Ny sikringsboks i loftet. Alt av strøm er byttet i tre soverom og nye downlights installert. Alt av el-anlegget i kjøkken er nytt. Alt av el-anlegget i vindfang er nytt. El-varmekabler i vindfang. Ny strøm kabler til utelys, kontakt punkt ute. Oppgradert i kjellerstue. Installert el-bil lader med ny sikringsboks. Alt er gjort av fagfolk

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Argon Elektro AS, Børsa Elektro AS, Blåsno Elektro AS, Fremstad & Rokseth AS, Kvål Ei-installasjon 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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tilkobling av ny vask i kjøkken

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Det var det. Men den var fjernet før vi kjøpte eiendommen



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

Ja , det var en feil på luft til vann anlegget. Men dette var reparert av Tambarskjelve Varme AS under garanti

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

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vannbårne varme lagt i gulv i kjøkkenet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tambarskjelve Varme AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, vi har oppdaget mus og engasjert Borgen Drift AS for bistand i søking og mus-sikring av huset.
Vi har funnet og tettet igjen det vi fant.

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?

Side 4

Vedlegg

☐ 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 sjanse 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.

Side 5

78 GAMMELVEGEN 64

PROAKTIV.NO 79

Gammelvegen 64 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1906
Hovedbygg BRA:	282 m ²
Hovedbygg BRA-i:	280 m ²
Sum alle bygg BRA:	405 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	280 m ²
Rapportdato:	28.8.2026 (Gyldig til 28.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0
1

TG-1
4

TG-2
21

TG-3
2

TG-IU
1



Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Gammelvegen 64
7353 Børsla

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 omtalt 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, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

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

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 håndverkene som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte vinduer/dører med vesentlig slitasje og sprekker i glass.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflate gulv	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er etablert gulvskinne som danner sperre mot sluk.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker.
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i mineralutslag og resultat ved fuktsek.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i generell slitasje.
Yttervegg og fasade	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i slitasje og begrenset lufting.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær- og aldringsslitasje på renner og nedløp
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fuktpåvirkning med ukjent årsak og observert spor etter skadedyr
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i knekte eternittplater, noe begroing og bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at de registrerte høydeavvikene.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og at pipe er stedvis skjult/innkledd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i enkelte sår/skade og monteringsdetaljer.
Kjøkken - Avtrekk	Det er montert en ventilator med omluftsfunksjon. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og naturlig ventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	Tiltstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger og radiatorer har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 2. etasje - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering.
Våtrom: Bad 2. etasje - Dokumentasjon	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.
Bad/vaskerom kjeller.	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet er utført med løsninger som avviker fra anbefalt utførelse for våtrom.

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. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Lovlighet / HMS	
Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde	
Det er ikke tilfredsstillende dagslysforhold i peisestue i kjeller.	
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav	
Det er registrert både lavt rekkverk og manglende rekkverk. Videre bemerkes manglende håndløper og åpninger i rekkverk og opptrinn som er større enn 10 cm. Disse forholdene påvirker personsikkerheten og tiltak for å bedre denne anbefales.	
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Rekkverk på balkong i 2. etasje lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.	
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger	
Det mangler snøfangere.	
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige	
Det mangler tilfredsstillende adkomst for feier.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.8.2026	28.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Vinko Lien Sindelar	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Karen Joys	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Gammelvegen 64, 7353 Børsa						
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	173	Bruksnr:	5	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1906 - Årstell hentet fra tidligere salgsoppgave.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med eternittplater. Etasjeskille er trebjelkelag og det er montert vinduer med koblet glass og 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	282	280	2	0	4
Garasje	32	0	32	0	0
Låve	91	0	91	0	0
Totalt m²	405	280	125	0	4

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	106 Entre, gang, stuer og kjøkken.	2 Bod.	0	0
2. etasje	97	97 Ganger, 4 soverom, bad og wc.	0	0	4
Kjeller	77	77 Boder, ganger, vaskerom/bad og peisestue.	0	0	0
Totalt m²	282	280	2	0	4

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	105	97	8
Totalt m²	105	97	8

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32 Garasje.	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	0	91 Låve.	0	0
Totalt m²	91	0	91	0	0

Kommentar til arealberegning

Store deler av kjelleren har en takhøyde på omkring 1,90 meter. Det forekommer enkelte lokale områder hvor takhøyden er noe lavere, men etter en samlet vurdering er arealet likevel medtatt som BRA-i.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på utvendig fuktsikring men både alder og omfang er ukjent.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at utvendig fuktsikring har nådd en alder som gir økt risiko for nedsatt funksjon eller skadeutvikling. Det er registrert bruk av grunnmursplast på deler av grunnmur og det er også registrert at denne har løsnet fra klemlist i topp.	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Skade på overflate	

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

6.3 Terrengforhold

TG-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 terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Dette kan medføre redusert avrenning av overvann og økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen.	
Det anbefales jevnlig tilsyn, særlig i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det registreres vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer eller andre tiltak for forbedret overvannshåndtering vurderes.	

6.4 Rom under terreng	TG-2
Type rom under terreng	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik:	
Angi måleresultater av fuktmåling	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe mineralutslag på nedre del av grunnmur vendt mot terreng, og det er ved fuktsøk mot nedre del av grunnmur registrert tegn som tilsier at det kan være fuktvandring i konstruksjonen. Dette er ikke uvanlig for for boliger fra denne tidsperioden siden det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.	
Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.	

6.5 Balkong, terrasse, platting	TG-2
Type	Balkong, Platting, Terrasse
Det er etablert en balkong i 2. etasje og en liten terrasse av betong med rekkverk av tre i 1. etasje. Det er også etablert en sliten platting.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at papptekking på balkong i 2. etasje er skiftet i 2021.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tekking på balkong i 2. etasje fremstod uten vesentlige avvik på befaringsdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det generelt er registrert slitasje i form av malingsavflassing og sprekker i treverk. Plattingen fremstår som slitt på befaringsdag og det er terrassebord som er skadet.	
Det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger.	

6.6 Vinduer og dører	TG-3
Beskrivelse	
Det er montert vinduer med koblet glass, 2-lags glass og en terrassedør med 3-lags glass. Profilerte ytterdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er utført utskiftninger i perioden 2006-2024	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Wærslitte karmen med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Observerte avvik: Malingsavskaling på beslag.	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker levetid	

Oppsummering	TG-3
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær- og aldringsslitasje på flere vinduer, enkelte vinduer har passert 35 år og det er registrert utvendige sprosser som har løsnet. I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte vinduer/dører med vesentlig slitasje og sprekker i glass. Utskiftninger må påregnes.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observeerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollert
På grunn av kledningens utforming så er det ikke mulig å kontrollere eventuell musetetting.	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje og begrenset lufting av ytterkledningen. Det må påregnes overflatebehandling og enkelte utskiftninger ved behov.	

6.8 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observeerte avvik: Rust eller korrosjon	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær- og aldringsslitasje på renner og nedløp. Påvirkning over tid har ført til begynnende rustdannelser og en falmet, slitt overflatebehandling. Det bemerkes også at det må påregnes rengjøring av takrenner. Utskiftninger ses normalt i sammenheng med utskiftning av taktekking.	

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.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2

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
Observeerte avvik: Fuktpåvirkning med ukjent årsak	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Observeerte avvik: Observert spor etter skadedyr	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet. Slik forholdet fremstår på befaringsdagen vurderes det ikke å være behov for strakstiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, og fagperson bør kontaktes ved behov.	
Det er også registrert spor etter skadedyr som bør følges opp videre siden det er ukjent om dette er eldre forhold eller om det fremdeles er aktivitet.	

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Knekte eternittplater og noe begroing.	
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 knekte eternittplater, noe begroing og bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Bemerkes også slitte beslag med rustdannelser og slitte vindskier. Det vil være større risiko for lekkasjer og skadeutvikling i tiden som kommer. Det anbefales å planlegge for en oppgradering. Til opplysning så kan eternittplater inneholde asbest og må behandles deretter.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetmåling	
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert totale retningsavvik på over 30 mm, samt høydeforskjeller mellom enkelte rom på over 25 mm.	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at de registrerte høydeavvikene overstiger grenseverdiene for tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600. Det anbefales å følge utviklingen over tid og være oppmerksom på eventuelle tegn til videre bevegelser. Til opplysning så kan det være behov for oppretting ved legging av nytt gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer. Bemeres også at det er registrert at pipe er stedvis skjult/innkledd utover det som er tillatt.	
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sår/skader på kjøkkenet og enkelte monteringsdetaljer som fremstår litt ufagmessig utført.	
Avvikene er i hovedsak av kosmetisk art og eventuelle tiltak vil dermed være avhengig av personlig preferanse.	
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-2
Det er montert en ventilator med omluftsfunksjon. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden. Det anbefales å legge til rette for at luften på kjøkkenet byttes ut ved matlaging.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger i dokumenter forevist fra det kommunale arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befarng.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende dagslysforhold i peisestue i kjeller.	

6.16 Toalettrom

TG-2

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert både lavt rekkverk og manglende rekkverk. Videre bemerkes manglende håndløper og åpninger i rekkverk og opptrinn som er større enn 10 cm. Disse forholdene påvirker personsikkerheten og tiltak for å bedre denne anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong i 2. etasje lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.	
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
Det mangler snøfangere.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det mangler tilfredsstillende adkomst for feier.	

6.17 Avløpsrør

TG-2

Oppsummering	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard. Bemerkes at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet.	
Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene og etablering av bedre ventilerings.	

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

6.19 Elektrisk

Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte vannledninger.	
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
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Den komplette historikken til det elektriske anlegget er ukjent, og det foreligger kun delvis dokumentasjon på utførte arbeider. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofagpersonell.	
Det anbefales generelt at kontrollen gjennomføres før salg. Dersom kontrollen først gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.	

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført enkelte utskiftninger i 2018. Omfang er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei

6.21 Varmtvannsbereder

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tiltstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger og radiatorer har passert alder for usikker fremtidig funksjon, og risikoen for lekkasjer eller feil på anlegget vil være større i tiden som kommer.	
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere denne typen tekniske installasjoner, og kontrollen er derfor begrenset til en enkel visuell vurdering. Det ble ikke registrert synlige tegn til nedsatt funksjon eller lekkasjer på befaringsdagen, og selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt. For en fullstendig vurdering av anleggets tekniske tilstand og funksjon anbefales det å kontakte kvalifisert fagperson.	
Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2017
Størrelse	300 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.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av boligen tatt i betraktning.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom boligen benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av våtrom, kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.	

6.23 Våtrom: Bad 2. etasje

TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave er rommet renoveret i 2007.	

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
Rommets vegger og himling fremstår uten vesentlige skader.	

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: Lokalt motfall	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk	

Oppsummering overflate gulv	TG-3
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i flis som da kan ha en større risiko for å løsne over tid. Videre bemerkes at det er registrert lokalt motfall på gulvet. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. For at avviket skal lukkes så må fallforhold utbedres.	
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er etablert gulvskinne som danner sperre mot sluk slik at lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne ut vis døråpning. Det anbefales å legge til rette for at lekkasjevann kan renne uhindret til sluk.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

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 at membran/tettesjikt har passer alder for usikker fremtidig funksjon. og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Videre bemerkes at høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende. Det er også registrert monteringshull og rørgjennomføringer i servantskap som ikke er tilfredsstillende tettet. Det anbefales at monteringshull og rørgjennomføringer tettes og at det undersøkes muligheten for å bedre fuktsikkerhet ved dør. Tett dusjkabinett kan med fordel monteres for å spare rommet belastning av fritt vann.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden. Bedre ventilering anbefales.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggde 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 fremlagt

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.24 Bad/vaskerom kjeller.

TG-2

Beskrivelse

Det er etablert et bad/vaskerom i kjeller med epoxy på gulv og malt murvegg og malt panel på vegger. Det er montert plater i himling og rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjhjørne og servant. Det er montert mekanisk avtrekk.

Er det registrert avvik?

Ja

Oppsummering

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet er utført med løsninger som avviker fra anbefalt utførelse for våtrom. Dette gjelder blant annet malte veggoverflater og malt panel, eldre epoksybelegg på gulvet samt rørgjennomføringer i veggene som ikke er tilfredsstillende tettet.

Slik rommet fremstår, vurderes det at belastningen med fritt vann bør begrenses. Rommet kan benyttes som vaskerom ved normal bruk og begrenset vannsøl. Dersom rommet skal benyttes til regelmessig dusjing eller annen bruk som medfører større vannbelastning, anbefales det at rommet oppgraderes i henhold til krav og anbefalinger for våtrom.

6.25 Uisolert garasje og låve.

Beskrivelse

Det er oppført en uisolert garasje og en låve på eiendommen. Begge bygningene har hovedkonstruksjoner av tre og er av eldre dato. Bygningene fremstår med et vedlikeholdsbehov.

Utover dette er bygningene ikke nærmere tilstandsvurdert i rapporten.



Energiattest

F

Adresse

Gammelvegen 64, 7353 BØRSA

Dato for energimerking

28.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-340959

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15890711

Gårdsnummer

173

Bruksnummer

5

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1906	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
280,0 m²	280,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

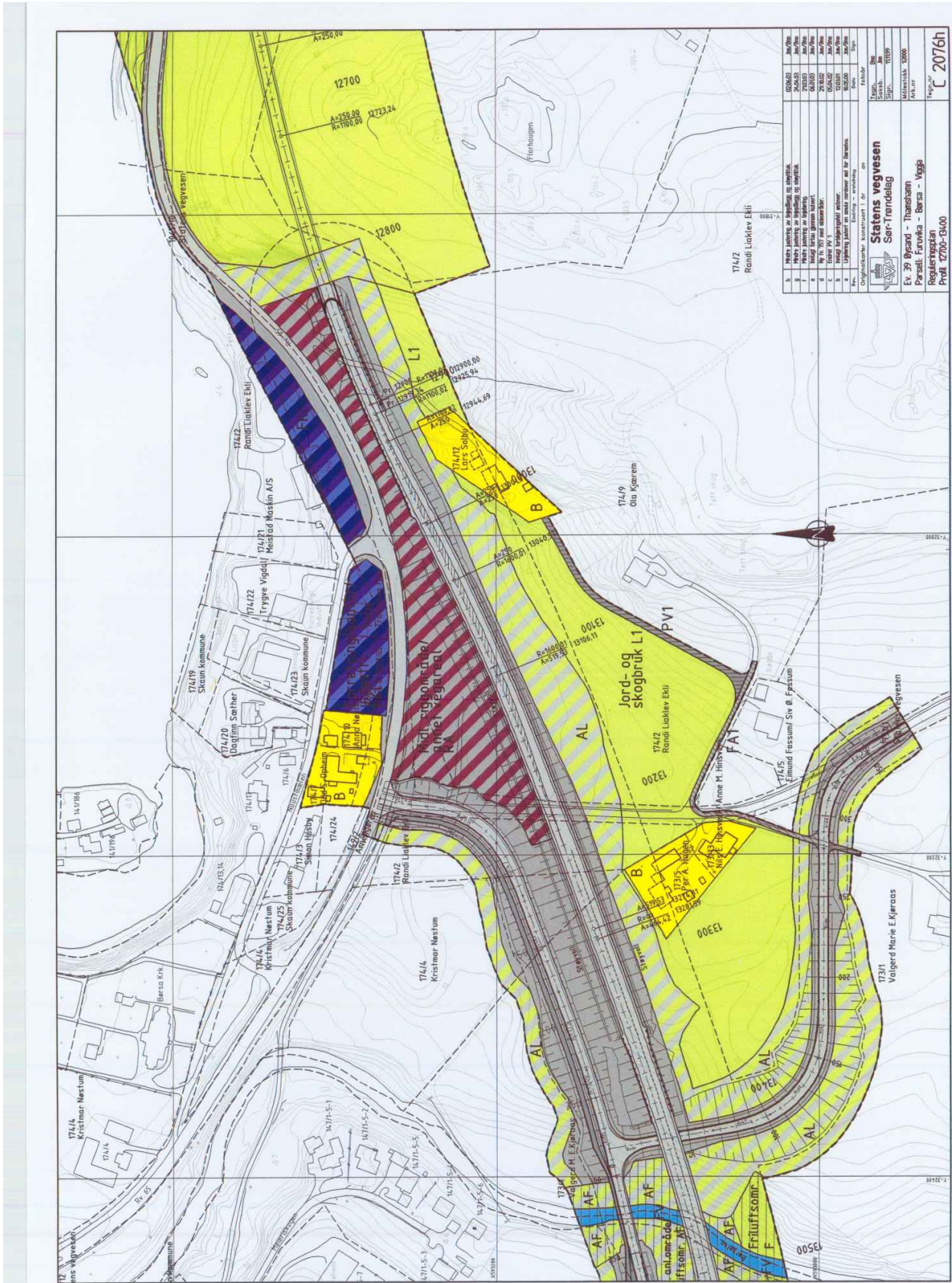
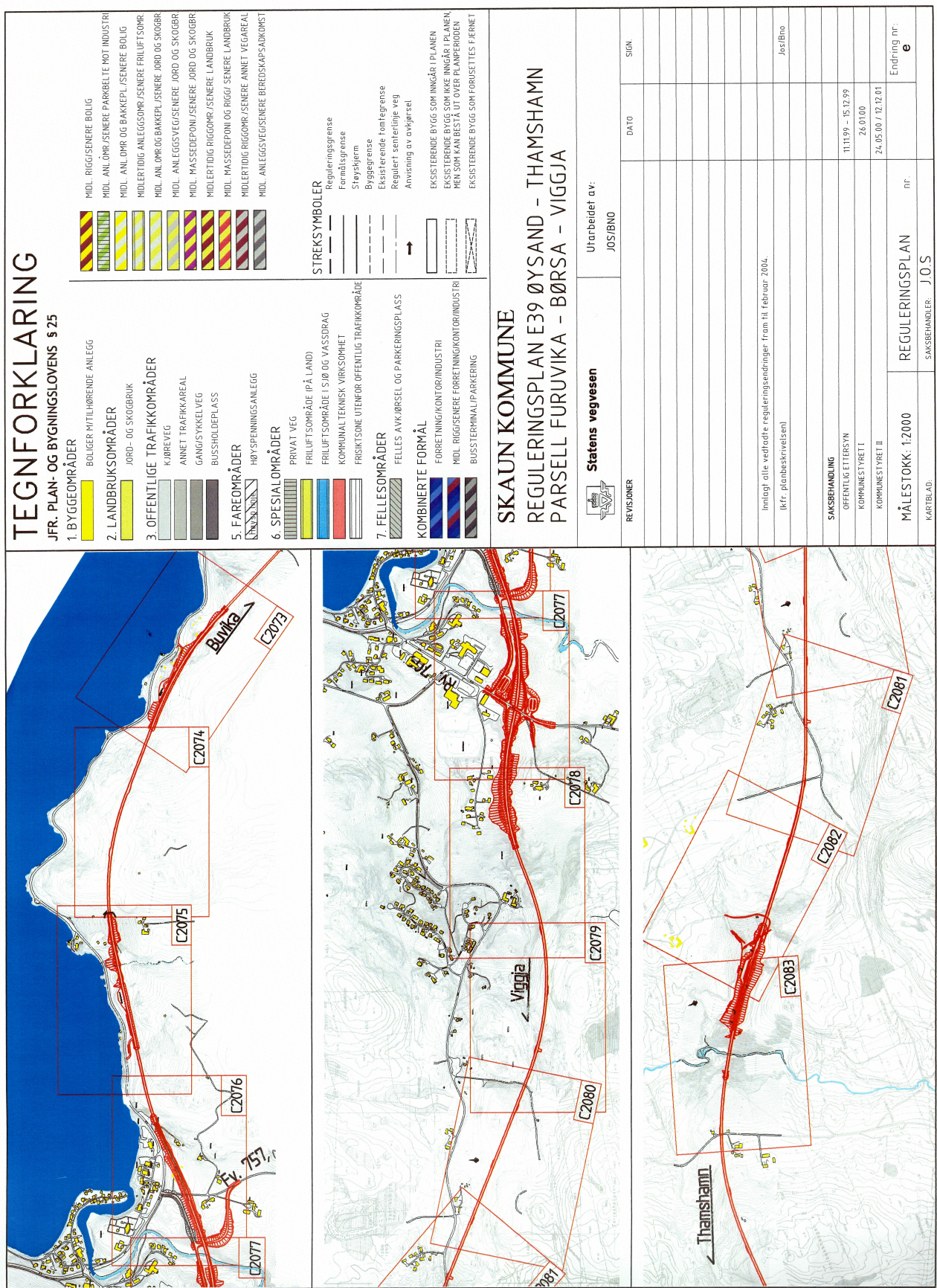
Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

309,44



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

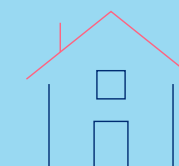
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Gammelvegen 64, 7353 BØRSA. Gnr. 173, bnr. 5, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260249
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