

# PROAKTIV



VIGGJAVEGEN 163



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# VIGGJAVEGEN 163

FAMILIEBOLIG MED FENOMENALE UTSIKTSFORHOLD I IDYLLISKE  
OMGIVELSER KUN 3 MIN FRA BØRSA SENTRUM. UTVENDIG RENOVERT.

4 SOV.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Viggjavegen 163, 7353 BØRSA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 141, bnr. 299, i Skaun kommune

**Prisantydning:** 3.900.000,-

**Omkostninger:** 116.490,-

**Totalpris:** 4.016.490,-

**Kommunale avgifter:** 18.831,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1839

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 156 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 123 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Oppstillingsplass på egen tomt.

**Tomt:** 579.3 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: G.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	En ny hverdag	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	20	46
Informasjon om boligen	Skilleside	Boligen i bilder	Skilleside
60	62	68	108
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

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

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

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

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

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

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

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

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

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

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

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

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



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

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

## IDYLLISKE OMGIVELSER

Har du drømt om en enebolig ved sjøen? En enebolig hvor du kan komme hjem etter en lang arbeidsdag, sette deg ute på verandaen og nyte havutsikten mens fuglene kvitrer og bølgen slår inntil båtene som ligger fortøyd nede ved vannkanten. Viggjavegen 163 er boligen for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig innen kort reiseavstand til Børsa sentrum for den enkle hverdags handelen, og kun 30 minutter til Trondheim sentrum. Her går buss nr. 410 hver halvtime og du betaler kun bytakst for å komme deg til Trondheim eller Orkanger i motsatt retning.

Eneboligen er det perfekte hjemmet for en voksende familie og voksne som ønsker seg et ferieparadis.

Bor man godt - så lever man bedre. Her i Viggjavegen 163 er alt tilrettelagt for en hverdag med lave skuldre og hvilepuls.

Eneboligen har en rik historie som strekker seg helt tilbake til 1800-tallet, og hvor den på 1900-tallet ble benyttet som skole for 4 elever. Området ble på 60-tallet utbygd med flere fritidsboliger. Eiendommen er betydelig oppgradert, hvor det i nyere tid er gjort omfattende oppgraderinger utvendig. Her i Viggjavegen 163 kan man virkelig senke skuldrene og nyte den utrolige utsikten som boligen har å by på fra flere steder på eiendommen. Her kan du trekke deg tilbake i rolige omgivelser, hvor hverdags stresset forsvinner i det man går ut på verandaen og nyter en kopp kaffe til fuglekvisper allerede fra solen står opp og til den forsvinner om ettermiddagen når de minste har lagt seg.

Huseier har eid boligen siden 2013 og har opp gjennom årene vedlikeholdt boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Viggjavegen 163 er virkelig et hjem man forelsker seg i. Her har det vært god plass til besøk av familie og venner. Med nydelige uteområder og badestrender i gangavstand har det blitt brukt mye tid utendørs, for både store og små. Eiendommen nyter godt av sin sjønære beliggenhet og rolige området.

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

Boligen som inneholder fire soverom, stue, kjøkken, bad og en romslig veranda - ligger i et rolig bebygd område med kort avstand til både kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner. Kun 2 kilometer fra boligen finner man både barne- og ungdomsskole, matbutikk og idrettsanlegg.

Tomten på ca. 579 kvm med storslått utsikt over Trondheimsfjorden er pent opparbeidet med gårdsplass, hageområde og et praktisk uthus med gode muligheter for hobbyentusiasten.

Børse sentrum befinner seg kun 2,0 km eller 3 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.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Haukvik Linje 410, 4101	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	20 min 🚗 20.1 km
✈️ Trondheim Værnes	51 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Børse	3 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.2 km
Coop Extra Buvika	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8.9 km

## VARER/TJENESTER

📺 Oti-Sentret	14 min 🚗
📺 Boots apotek Skaun	3 min 🚗

## SPORT

🏃 Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	1 min 🚗 0.4 km
🏃 Børse skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 🚶 2 km
🏃 Fitnesspoint Børse	3 min 🚗
🏃 Max-gym Buvika	9 min 🚗



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Om en ønsker et større utvalg av utsalgssteder tar det kun 15 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel. Fra Børse 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.

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

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 som ligger en 10 minutter spasertur bortenfor. Eller nede ved båthavna og Børsøra som en kan nå på en 20 minutters gåtur. 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.

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 enten med bil eller buss.

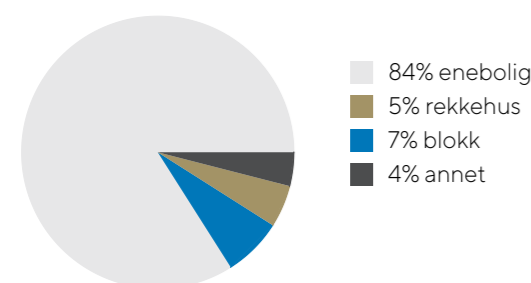
Nærområdet byr på blant annet Børsa barnehage og Fredly barnehage.



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 aldre. 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.

Nærmeste bussholdeplass finner man ved hovedveien, "Fredlyveien" og "Haukvik" som ligger begge ca. 400m unna. Her passerer busslinje 410 med avganger hvert 30. minutt og gjør det enkelt å komme seg til Orkanger eller inn til Trondheim. Børsa ligger i takstzone "Sone A", noe som betyr bussbillett til "bytakst". Fra Børsa og inn mot Trondheim sentrum tar det ca. 50 minutter med buss. For mer informasjon om rutetider se [www.atb.no](http://www.atb.no).

## BOLIGMASSE



## SKOLER

Børsa skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	3 min 2.1 km
Orkdal videregående skole 500 elever	17 min 16.8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	18 min 18.6 km

## BARNEHAGER

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	22 min 1.9 km



## Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde like utenfor Børsa sentrum. Her består bebyggelsen hovedsakelig av spredt fritidsboliger og eneboliger.

## 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.

# Livet i Viggjavegen...

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



”

"Det er vemodig å skulle selge et så nydelig hjem. Vi kommer til å savne plassen og utsikten, men kan se tilbake på de mange minnene i boligen"

Selger: Hege & Patrik Forséll

## Når flyttet dere inn i Viggjavegen 163?

Hege arvet eiendommen i 2013, like etterpå flyttet vi inn.

## Hvorfor skal dere flytte?

Det har vært et vanskelig valg, vi har virkelig trivdes her, men vi har kjøpt en større gård like i nærheten.

## Hva har vært din favorittplass i boligen?

**Hege** - I boligen så har min favorittplass vært ved kjøkkenbordet, med utsikt mot sjøen der vi har observert både nise/spekkhoggere og båtliv om sommeren, men jeg får ta med så ønsker jeg å trekke frem kosen på terrassen om sommeren.

**Patrik** - Min favorittplass har helt klart vært i stuen med de store vindusflatene og på kontoret. Og så må jeg jo være enig med Hege i at det er nydelig å tilbringe tid ute.

## Hva har dere satt mest pris på her i området?

Hvis vi skal nevne noen så må det være turmulighetene nede langs fjæra og i skogen. Samtidig har det vært veldig enkelt for oss å sjonglere hverdagen med korte avstander til skole/barnehage, butikk og buss.

Samtidig har det vært veldig deilig med den korte veien til skiløypene som blir preparert om vinteren og hundeparken.

I området er det og fine muligheter for å plukke sopp. Og til slutt så må vi nevne sjøbrisen og den lukt den medbringer.



## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Om vinteren er det stille og rolig her. Boligfeltet består av fritidsboliger, med unntak av vår, og hyttebeboerne er her som oftest om sommeren/høsten.

Om sommeren våkner det mer til liv. Fugler som kvitrer, båtene som kjører inn og ut fra båthavna og varme sommerkvelder ute på terrassen og nede ved vannet.

Om høsten får trærne magiske høstfarger og når temperaturen synker er det ekstra godt å sette seg i sofakroken med et pledd og fyre i peisen.

## Hvordan er solforholdene?

Her får vi solen fra den står opp til den går ned bak fjellene ved Vargheia om ettermiddagen. På terrassen kommer solen ved morgenkaffen og forsvinner først når de minste har lagt seg (ca. kl 20).

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Idyllisk, sjarmerende og varm.

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

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

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

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

# VELKOMMEN TIL VIGGJAVEGEN 163

Tomten på ca. 579 kvm med storslått utsikt over Trondheimsfjorden er pent opparbeidet med gårdsplass, hageområde og et praktisk uthus på 33 kvm med gode muligheter for hobbyentusiasten.

## **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt.

## **Tomtestørrelse**

579 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Solrik og utsiktvendt tomt, opparbeidet med flotte grøntarealer, to parkeringsplasser og diverse prydbusker/bepantning.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Enebolig som er oppført i to etasjer. Hovedkonstruksjonen er oppført i tømmer og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille

### **Bygningssakskyndig**

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 30. april 2026)



**Sammendrag selgers egenerklæring**

## Våtrom

- Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
- Montert baderomsvifte, utført av Børsa elektro (2014).

## Tak, yttervegg og fasade

- Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
- Byttet vinduer og kledning, utført av Børsa Bygg (2019).  
- Byttet tak, utført av ufaglært (2011).'

## Kjeller

- Pkt. 7 - Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
- Det er en liten kjeller hvor varmtvannsbereder er plassert. Kjellerens gulv består av jord/grus. Av og til er det fukt på gulvet.

## Elektrisitet

- Pkt. 9 - Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
- Ved kontroll i 2014 ble det konstatert feil med jordoververn. Dette ble utbedret av Børsa elektro.

## Rør

- Pkt. 11 - Har eiendommen privat vannforsyning, septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
- Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning og privat kloakk ved felles septiktank for området. Septiktank tømmes hvert 2. år.

- Pkt. 12 - Har det vært feil på utvendig eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Lekkasje på et avløpsrør som er utbedret.

## Skjevheter og sprekker

- Pkt. 18 - Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
- Det er installert ny peis i 2021 som er godkjent av feiervesenet.

## Sopp og skadedyr

- Pkt. 19 - Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygg på eiendommen?  
- Det har vært tilfeller av mus i hovedbygget.

## Planer og godkjenninger

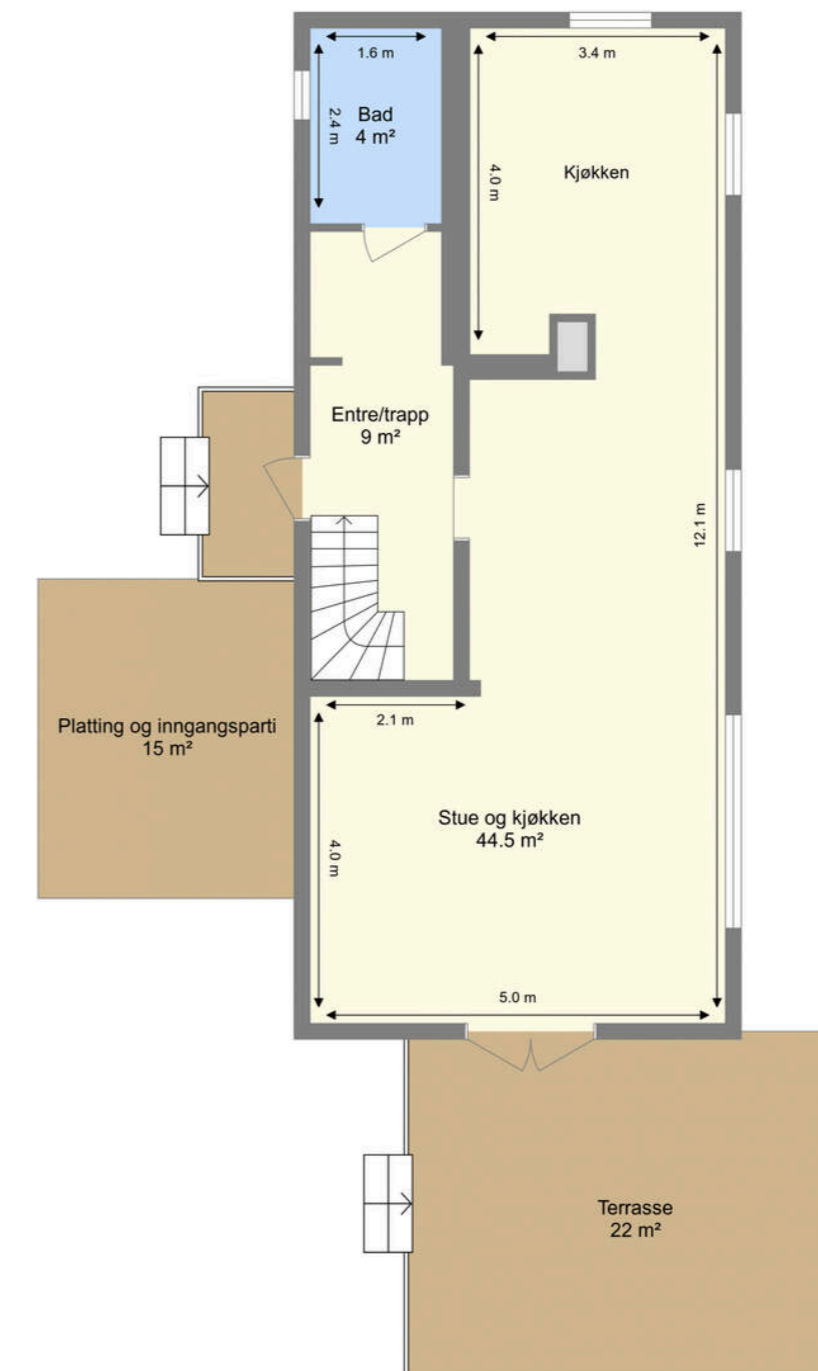
- Pkt. 27 - Er det utført radon måling?  
- Det er utført måling med privat måler som ikke har gitt utslag.



# HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av boligens første etasje.  
Etasjen inneholder gang, bad, kjøkken, stue og utgang til terrassen.

## Viggjavegen 163 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!

Utvendig er boligen betydelig oppgradert siden 2013. Likevel må det påregnes noe innvendig oppgradering.  
Se hele vedlikeholds-historikken som er beskrevet i punktet "Moderniseringer og påkostninger".

## Areal

Hovedbygg

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 61 kvm  
Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 62 kvm  
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 37 kvm

Uthus

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-e: 33 kvm  
Total BRA: 33 kvm

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

## Standard

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige og mindre avvik som etter NS3600 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 1 stk. TG3, 9 stk. TG2, 11 stk. TG1, 1 stk. TG0 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

## Boligen har fått følgende TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn. Totalvurdering: TG3 er satt som følge av retningsavvik, hvor det er registrert høydeavvik på over 30mm, samt lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv. Utbedringskostnad er estimert til under kr 20.000.



SJARMERENDE ENEBOLIG  
HVOR VINDUER, TAK,  
KLEDNING OG ISOLERING  
ER SKIFTET.

**Boligen har fått følgende TG2:**

Drenering. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert flatt terreng med stedvis fall inn mot grunnmur. Videre bemerkes at alder på utvendig fuktsikring er ukjent og det er dermed vanskelig å beregne gjenværende brukstid.

Krypkjeller. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe fukt i bakken og det er registrert fuktnivå opp mot faregrensen for utvikling av skader.

Takkonstruksjon og loft. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet og det anmerkes og det anmerkes at det ikke er benyttet dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Kjøkken (overflater og innredning). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerke i kjøkkenskap under vask, ett hull i benkeskap og enkelte skader på benkeplate.

Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereder. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at bereder ikke er lekkasjesikret.

Våtrom (overflater). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det ikke er tilstrekkelig fall på gulvet ved sluk.

Våtrom (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at alder på badet er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Videre bemerkes at det er registrert sprekk i gulvbelegg ved toalett og rørføringer gjennom vegg i servantskap.



#### Boligen har fått følgende TG-IU:

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er registrert lavt rekkverk og manglende håndløper i trapp.

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

#### Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmepumpe.

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

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

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh i året.





## **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

### **Tidligere eier, ca. 2006.**

- Skiftet tak.
- Montert ny takstige.
- Rehabilitering av sikringsskap (automatsikringer).

### **Nåværende eier, 2013.**

- Malt alle rom innvendig.

### **2014.**

- Elektrisk kontroll, skiftet utvendig stikkontakt, jordfeilbryter og lagt opp nytt termostat til bad.

### **2019.**

- Skiftet utvendig panel.
- Utvendig etterisolering av vegger med isolasjon og asfaltplater. Rettet opp utvendig vegg.
- Nye takrenner og nedløp.
- Nye vinduer og terrassedør.
- Ny takpapp over inngangsparti.
- Gravd ned strømedning inn til boligen, som tidligere gikk via luftlinje.
- Malt boligen utvendig.
- Bygget terrasse på fremsiden og veranda.
- Gravde ned avløpsrør for å få vekk regnvann fra takrenner på en bedre måte enn tidligere.
- Montert brannstige.
- Montert MDF-plater på vegg langs kjøkken og til stue.
- Nye vinduskarmer i hele huset inkl. nye lister rundt vinduene, samt ved terrassedør og inngangsdør.
- Etablert lettvegg mellom det som i dag er kontor og soverom.

### **2020.**

- Satt inn ny peisovn.

### **2021.**

- Satt inn ny varmepumpe i november.
- Satt inn ny varmtvannsbereider i juni, og montert ny vannutkaster med frostsikring.

### **2026.**

- Malt alle rom i boligen, unntatt gang i andre etasje.
- Montert nye innvendige dørhåndtak.
- Skiftet ut deler av kloakkrør i kjeller.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh i året.

ROMSLIG STUE- OG  
KJØKKENLØSNING PÅ  
44,5 KVM.

















## LYST, LUFTIG & SOMMERLIG

Legg spesielt merke til de tykke, utforede veggene som vil holde boligen lun og varm, selv på de kaldeste vinternettene. Og hvordan vindusflatene gir en luftig og herlig romfølelse.



# KJØKKEN

Kjøkkenet er selve hjertet i hjemmet. Her får du et sjarmerende, eldre kjøkken med profilerte fronter av tre, benkeplate i laminat og hvitevarer som medfølger handelen.

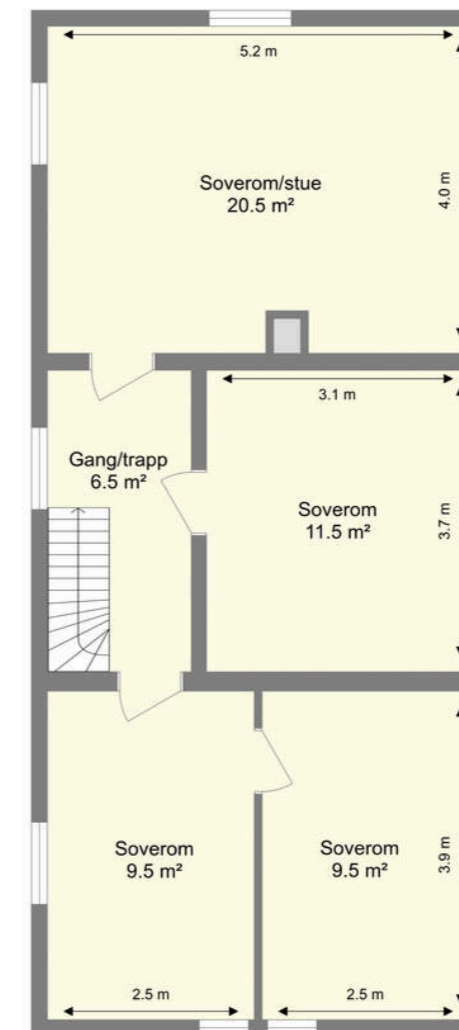


## 2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje. Etasjen byr på hele fire soverom, hvor alle er av en god og romslig størrelse.

Sikringsskapet er plassert i toppen av trappen.

Viggjavegen 163  
2. etasje



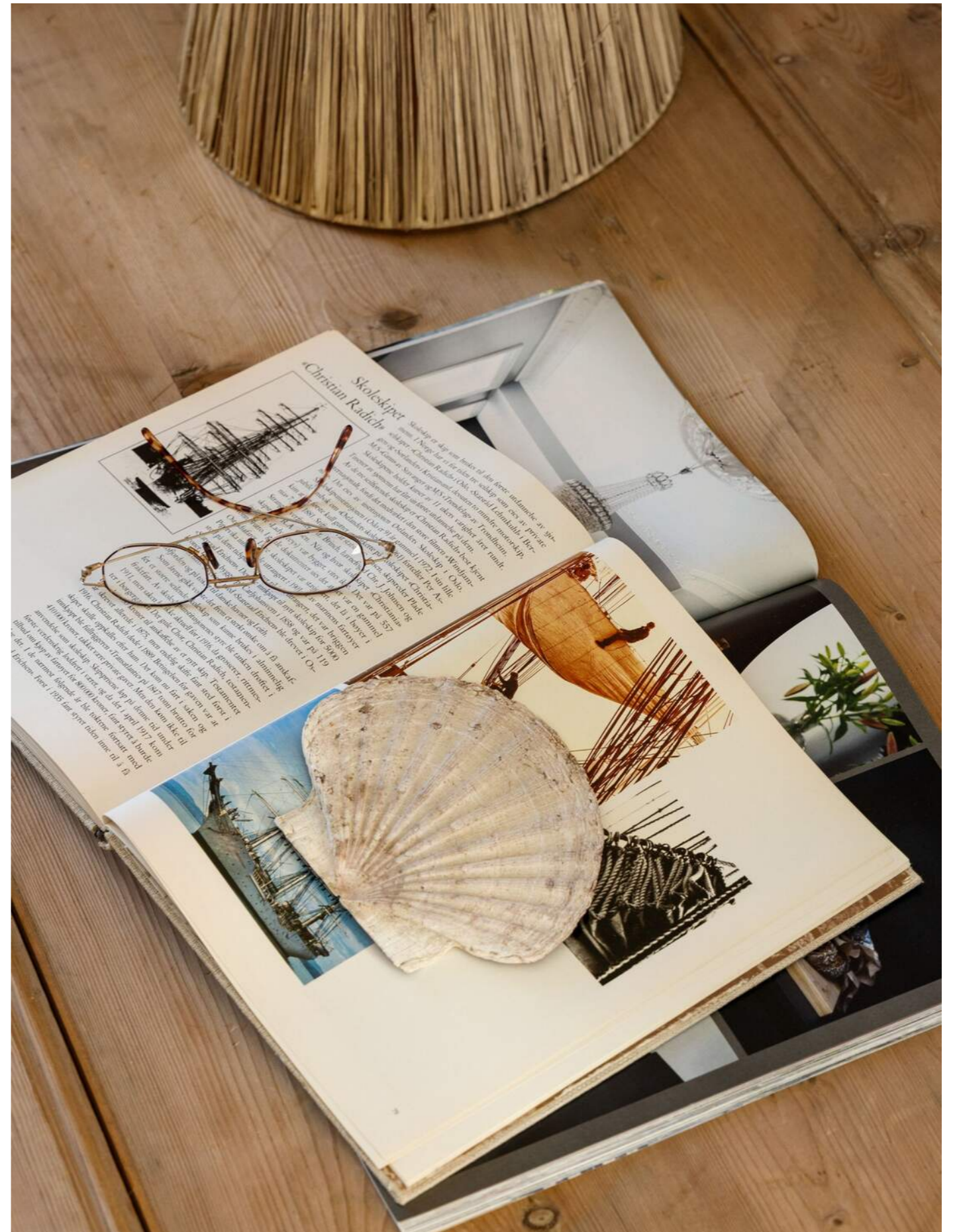
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.













# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Viggjavegen 163  
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.



Viggjavegen 163  
2. etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

714.715,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.858.858,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

Beløpet er hentet fra kommunens prognose for 2026 og gebyrene fordeler seg slik:

Renovasjons- og slamgebyr (ReMidt) - kr 9 153,75

Vannabonnement - kr 4 451,04

Vann variabel stipulert - kr 4 582,80

Feiing - kr 642,96

Eiendomsskatt - kr 4 626,96

### Kommunale avgifter

18.831,- for 2026

### Eiendomsskatt

4.627,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### 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.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

Strøm - ca. 12.000 kWh/år.

Forsikring - ca. 11.500,-/år.

Kommunale avgifter - ca. 19.000,-/år.

TV/Internett - ca. 10.000,-/år.

I tillegg har selger betalt ca. kr 1500,-/år for ved.

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

### Velforening

Velforening i boligområdet som sørger for vedlikehold av vegareal, snøbrøyting om vinteren og frakt av septiktank ved tømning.

### Årlig velavgift

2.400,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligbygg med ukjent byggeår. Ifølge matrikkelen er bygningen tatt i bruk 31.12.1939. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om boligens byggeår. Tilstandsrapporten sier 1839 etter selger sine opplysninger.

Videre foreligger det ferdigattest for renovering av bolig - fasadeendring, datert 11.09.2019.

Eiendommen 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 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, 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. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/141/299:

08.05.1996 - Dokumentnr: 2128 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver LIAN HARALD

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2013 - Dokumentnr: 310264 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Johnsen Ketil Otto

F.nr: 280273 39133

19.01.2010 - Dokumentnr: 41851 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:8

19.01.2010 - Dokumentnr: 41851 - Bestemmelse om naustplass

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:8

18.04.2013 - Dokumentnr: 310271 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:8

Det gjøres oppmerksom på at tinglyste rettigheter med dokumentnummer 310264 og 41851 (naustplass) vil bli slettet før salg og følger ikke eiendommen.

### Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen ligger i et område som er regulert til hytteområde iht. reguleringsplan for Elieløkken Søndre, på gnr. 141, bnr. 8 i Skaun kommune. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse, hvor eiendommen grenser til LNF-areal i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på oppstart av planarbeid:

detaljregulering fylkesveg 800 gang- og sykkelveg

Hårrisdalen-Nygården.

Planarbeidet har som mål å etablere en gang- og sykkelvei langs fylkesveg 800, fra Hårrisdalen i Børsa til Nygården mot Viggja. Dette skal øke trafikksikkerheten og fremkommeligheten for fotgjengere og syklist langs fylkesveg 800.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei til offentlig vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger (vann). Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, men en privat septiktank - felles med hytte beboerne.

Informasjon og plikter rundt septiktank og avløpsledninger som er felles med fire hytter i boligfeltet: Septiktanken tømmes annethvert år. Viggjavegen 163 har ansvaret og kostnaden alene for tømning av septiktank hvert andre år, likevel er det avtalt at fritidsboligene skal bistå med tømning hvert fjerde år og tar sin del av kostnaden ved tømning.

Fra Viggjavegen 163 går det avløpsledninger i bakken fra huset i eget rør, under nabohytta og over på naboeiendommen hvor røret kobles på felles ledning med de andre hyttene. Huseier er ansvarlig for sin del av avløpsledning og har vedlikeholdsplikt av denne, frem til koblingspunkt for privat fellesledning.

Selger opplyser om potensielt planlagt arbeid vedrørende tilkobling til offentlig kloakk, i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 800. Megler har ikke mottatt skriftlig dokumentasjon fra kommunen, og for ytterligere spørsmål knyttet til dette bes det dermed om å ta kontakt med Skaun kommune.

**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 kjøper 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 kjøper 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/feierevesen på eiendommen. Sist tilsyn utført 24.01.2023. Antatt neste 24.01.2027. Sist feiing utført 10.11.2025. Ingen registrerte avvik.

**Grunnboksdato**

Søndag, 10. mai 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger  
17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
97 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
116 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 016 490,00 (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 overtakelse kan finne sted.

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

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

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 egenklæring 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 aviket 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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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

**Dokumentavgift**

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

**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 egenklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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.

##### Boligkjøperforsikring

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

##### Innbo og løsøre

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

##### Eier

Hege Johnsen Forséll  
Eric Patrik Johnsen Forséll

##### 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.

##### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,67% 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. 10.904,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysing 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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### 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 kundetilak 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.

##### Boligselgerforsikring

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

##### Andre forsikringer

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

**Dato salgsoppgave**  
20.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Viggjavegen 163, 7353 BØRSA

03 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Viggjavegen 163	Viggjavegen 163	

### 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?

Arvet 18.04.2013

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.

Bodde der fra overtagedesdato til desember 2015. Leide så ut huset til 31.01.2025, for vi på nytt bodde der selv fram til 05.02.2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Forséll, Hege Johnsen

Selger

Forséll, Eric Patrik Johnsen

### Forbehold

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

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Børse elektro monterte baderomsvifte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Børse elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasade og vinduer år 2019.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Børse Bygg

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2011

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tak.

### 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

Beskriv omfanget

Det er en liten kjeller der varmtvannstanken er plassert. Kjellerens gulv består av jord/grus. Av og til er det fukt på gulvet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kontroll år 2014 så var det feil med jordoververn. Det ble utbedret av Børse elektro.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

Side 3



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type  
 Privat kloakk.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Lekkasje på et avløpsrør som er utbedret.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

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

#### 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

#### Beskriv feilen eller endringen

Det er installert ny peis år 2021 som er godkjent av brannvesenet.

#### 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?

Side 4



Mus

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
 Det er utført med privat måler som ikke har gitt noen utslag.
- 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

Side 5



#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69782222

Side 6

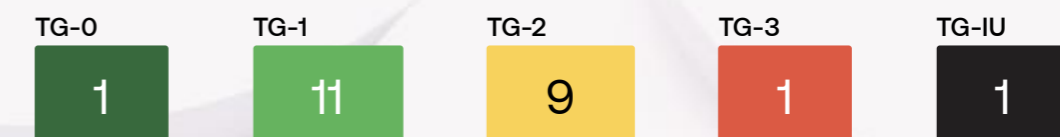
# Viggjavegen 163 7353 BØRSA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1839
Hovedbygg BRA:	123 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	123 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	156 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	123 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027)



### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 141 BNR: 299

Gjermund Ekren  
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no  
47294356

Viggjavegen 163  
7353 Børša

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42533>

### 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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

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

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 er satt som følge av retningsavvik.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flatt terreng med stedvis fall inn mot grunnmur. Videre bemerkes at alder på utvendig fuktsikring er ukjent og det er dermed vanskelig å beregne gjenværende brukstid.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe fukt i bakken og det er registret fuktnivå opp mot faregrensen for utvikling av skader.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet og det anmerkes at det ikke er benyttet dampspærre på varm side av konstruksjonen. Dette medfører at det vil være luftlekkasje av varm fuktig luft opp til kaldloft med påfølgende risiko for kondensdannelse.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerke i kjøkkenskap under vask, ett hull benkeskap og enkelte skader på benkeplate.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at bereider ikke er lekkasjesikret.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er tilstrekkelig fall på gulvet ved sluk. Dette medfører at det blir liggende noe vann på gulvet etter dusjing.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på badet er ukjent, og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Videre bemerkes at

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	det er registrert sprekk i gulvbelegg ved toalett og rørføringer gjennom vegg i servantskap som ikke er tilfredsstillende tettet.

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

Det er registrert lavt rekkverk og manglende håndløper i trapp.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.4.2026**

Rapportdato  
**30.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Hege Johnsen Forséll

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Patrik Forséll

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Gjermund Ekren

Telefon: 47294356

Firma:

Takst-forum Trøndelag AS

Epost: ge@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende



### Informasjon om boligen

Adresse: Viggjavegen 163, 7353 Børse

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 141

Bruksnr: 299

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1839 - Selgers opplysninger.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført i to etasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i tømmer og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	123	123	0	0	37
Uthus	33	0	33	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>156</b>	<b>123</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61 Romfordeling: Entre, bad, stue og kjøkken.	0	0	37
2. etasje	62	62 Romfordeling: Gang og 4 soverom.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>123</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Bygning: Uthus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33 Romfordeling: Uthus.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b> <b>TG-2</b>	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flatt terreng med stedvis fall inn mot grunnmur. Videre bemerkes at alder på utvendig fuktsikring er ukjent og det er dermed vanskelig å beregne gjenværende brukstid. Det er også registrert at det ikke er benyttet grunnmursplast.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> <b>TG-1</b>	
Det er oppført en ringmur i stein som er utvendig pusset.	
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er etablert en krypkjeller med adkomst under deler av boligen. Øvrige deler er av ukjent oppbygning.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er registrert en RH på 66.1% ved 17.2°C.	
Ved måling med pigger i treverket måles vektprosent på 19.0.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b> <b>TG-2</b>	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe fukt i bakken og det er registrert fuktnivå opp mot faregrensen for utvikling av skader. Videre bemerkes at oppbygningsmetode og tilstand på øvrige deler er ukjent siden det ikke er mulig å gjennomføre en kontroll.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, da det ikke er registrert vesentlige tegn til skade. Jevnlige tilsyn anbefales likevel for å kunne oppdage en eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Dersom det oppstår tegn til endringer, bør fagpersonell kontaktes for nærmere vurdering.	
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av deler av konstruksjonen som ikke var tilgjengelig.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert en platting ved inngangspartiet, og en terrasse med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse og platting er etablert i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrasse og platting fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Profilert ytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer og terrassedør er skiftet i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendige fasade er skiftet i 2019.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp er skiftet samtidig som takteking i ca. 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

## 6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-IU</b>
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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

## 6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet og det anmerkes at det ikke er benyttet dampspørre på varm side av konstruksjonen. Dette medfører at det vil være luftlekkasje av varm fuktig luft opp til kaldloft med påfølgende risiko for kondensdannelse.	
Siden det ikke er registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Vesentlige endringer i bruken av boligen, som økt antall personer og hyppigere dusjing, vil kunne medføre økt fuktbelastning. Det er derfor viktig med regelmessig oppfølging av konstruksjonen.	

## 6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekkning er skiftet i ca. 2011.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekkning	TG-1
Boligens taktekkning fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Det er registrert en liten bulk på et mønebeslag, men dette fremstår ikke som et vesentlig avvik på befaringsdag. Kan likevel med fordel utbedres.	
Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser	

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Basert på nivåeringsmålinger ble det registrert høydeavvik på over 30 mm, samt lokale skjevheter. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av disse avvikene. Kontrollen er til opplysning utført i relevante rom.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.12 Kjøkken

## Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er montert en enkel kjøkkeninnredning som fremstår i bruksmessig god stand. Innredningen har profilerte fronter med malt overflate. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerke i kjøkkenskap under vask, ett hull benkeskap og enkelte skader på benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkenet vurderes å fungere slik det fremstår og eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanser.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

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

## 6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaringsdag.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert lavt rekkverk og manglende håndløper i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Det mangler snøfanger på deler av taket. Taktekking med glatt overflate har krav til snøfanger uansett takvinkel.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.14 Avløpsrør

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

<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist at avløp er luftet over tak, men det er ikke registrert vesentlig avvik ved funksjonstest av avløpsrør.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler dokumentasjon på deler av utførelsen.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Selger kan fremlegge dokumentasjon på deler av anlegget og en tilsynsrapport fra 2014 samt dokumentert utbedring av avvik fra dette tilsynet. Anlegget fresmtår uten behov for strakstiltak på befaringsdag, men det anbefales likevel at anlegget kontrolleres av fagpersonell.	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

## 6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe ble montert i 2021.	

Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det ikke er gjennomført service enda.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpe fremstår uten tegn til nedsatt funksjon.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at det anbefales at det gjennomføres service på anlegget omtrentlig annethvert år.	

## 6.18 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021.	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
Bereder fremstår uten tegn til svikt på befaringsdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at bereder ikke er lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasjesikring av bereder må påregnes.	

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

## 6.20 Våtrom: Bad

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall for oppgradering er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Rommets overflater fremstår uten vesentlige skader.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er tilstrekkelig fall på gulvet ved sluk. Dette medfører at det blir liggende noe vann på gulvet etter dusjing.	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden rommet fungerer med dagens avvik og vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det gjøres likevel oppmerksom på at om avviket skal lukkes så må fallforhold utbedres.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på badet er ukjent, og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Videre bemerkes at det er registrert sprekke i gulvbelegg ved toalett og rørføringer gjennom vegg i servantskap som ikke er tilfredsstillende tettet.	
Det anmerkes også at det er en eldre støpejernssluk som ikke har klemring på samme måte som i dag.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med servantskap, gulvstående toalett og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

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

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

## Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
<p>På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.</p>	
<p>Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.</p>	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.21 Uthus



## Beskrivelse

Det er oppført et enkelt, uisolert uthus på eiendommen, fundamentert på steinmur. Bygningen har hovedkonstruksjon i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Uthuset er av eldre dato og fremstår med behov for jevnlig vedlikehold i tiden som kommer.

Utover denne generelle beskrivelsen er uthuset ikke nærmere tilstandsvurdert i denne rapporten.

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme



## Energiattest

<p>Adresse <b>Viggjavegen 163, 7353 BØRSA</b></p>			
<p>Dato for energimerking <b>04.05.2026</b></p>		<p>Merkenummer <b>Energiattest-2026-290371</b></p>	
<p>Bygningskategori <b>Småhus</b></p>		<p>Bygningsnummer <b>15886498</b></p>	
<p>Gårdsnummer <b>141</b></p>		<p>Bruksnummer <b>299</b></p>	
<p>Seksjonsnummer <b>—</b></p>		<p>Bruksenhetsnummer <b>H0101</b></p>	



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1839</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>123,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>123,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**402,08 kWh/m²**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**458,62 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**61 407 kWh**





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

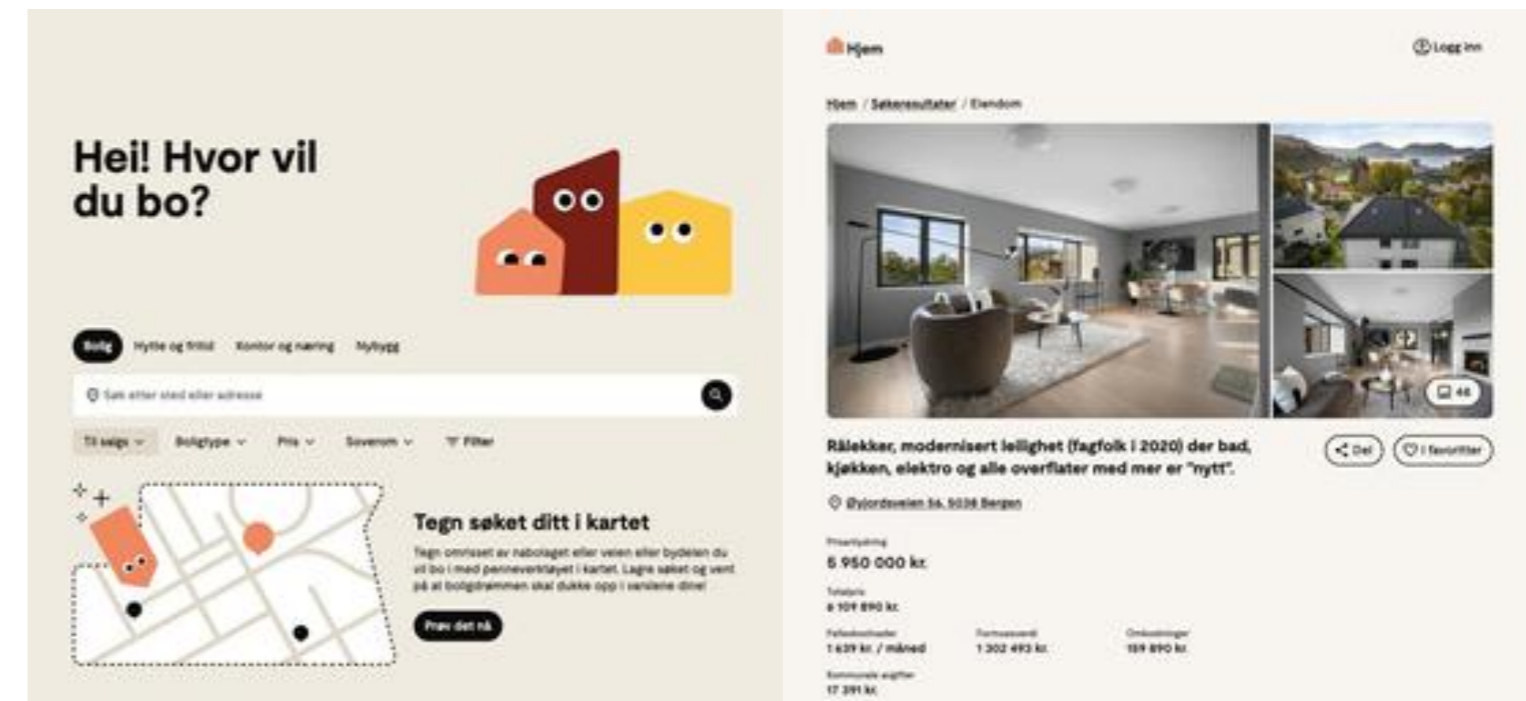
Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.





# Tidlig ute

Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



**Oscar T Kirkevollen**

Eiendomsmegler MNEF

T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

- Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelene av å kjøpe og selge i samme marked.
- Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
- Du får tilgang til en dedikert eiendomsmegler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
- Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
- Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
- Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING

# Dette er inkludert



## Foto og klargjøring når det passer deg:

Du kan velge om en fotograf skal ta 5 bilder nå og resten senere, eller om alle bildene skal tas nå. Dette gjør det enklere å optimalisere i forbindelse med solforhold, vær og årstid. Tidlig ute gir deg også tid til å gi boligen din et forfriskende løft. Trenger du å rydde i hagen? Eller kanskje noen vegger, lister eller karmen hadde hatt godt av et malingsstrøk? Ta klargjøringen når det passer deg.



## Gratis verdivurdering:

Du vil få en oppdatert verdivurdering av boligen din – helt gratis. Slik har du bedre oversikt og et finansierungsbevis klart til bruk når drømmeboligen din dukker opp. Ved befaring av boligen din vil megler gå gjennom boligen, forklare salgsprosessen og gi deg en muntlig prisantydning.



## Salg og kjøpsrådgiving:

En dedikert eiendomsmegler veileder deg gjennom hele prosessen, kommer med erfaringsbaserte råd og påser at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene. Siden megler og takstmann kommer tidlig på banen har du gode muligheter til å øke boligens verdi. I tillegg påser megler at du føler deg trygg og ivare tatt gjennom hele prosessen. Vi hjelper deg også gjerne med boligkjøperrådgiving og strategi i budrunden når du endelig har funnet drømmeboligen.



## Varsling til potensielle kjøpere:

Vi varsler potensielle kjøpere som har vist interesse for din type bolig om at boligen snart legges ut for salg. Her tar vi utgangspunkt i egne registre sortert på område. Interessenter holdes også oppdatert når salget nærmer seg.



Skann koden for å lese mer om Tidlig ute.

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING



# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Viggjavegen 163, 7353 BØRSA. Gnr. 141, bnr. 299, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260181  
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**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