

PROAKTIV



VIGGJAVEGEN 256



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
- **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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Viggjavegen 256, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 141, bnr. 254, i Skaun kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 192.740,-

Totalpris: 7.142.740,-

Kommunale avgifter: 26.043,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

BRA: 263 m²

BRA-i: 215 m²

BRA-e: 48 m²

Garasje/Parkering: Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje og installert ladeboks for elbil. Det er også flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 886.8 m²

Energimerke: Gul D

Rom/soverom: 5/4

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	60
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
62	67	68	77
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
105	124		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“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 / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Velholdt enebolig med storslått fjordutsikt, solrike uteområder og landlig beliggenhet. Dobbeltgarasje. Elbillader.

I Viggjavegen 256 ligger "Utsikten" høyt i terrenget med et storslått skue over Trondheimsfjorden. Her åpner landskapet seg foran eiendommen, og fjorden blir en naturlig del av både ute- og inneopplevelsen.

Omgivelsene er landlige og fredelige, samtidig som det er kort vei til Børsa sentrum og videre til Orkanger, Heimdal og Trondheim.

Uteområdene er romslige og anvendelige, med plass til flere soner og gode muligheter for å finne både sol og skygge gjennom dagen. Boligen har en sosial og funksjonell planløsning, et stilrent kjøkken fra 2021 og moderne bad fra 2025.

Eiendommen er dessuten godt fulgt opp med en rekke vedlikeholds- og oppgraderingstiltak de senere årene.

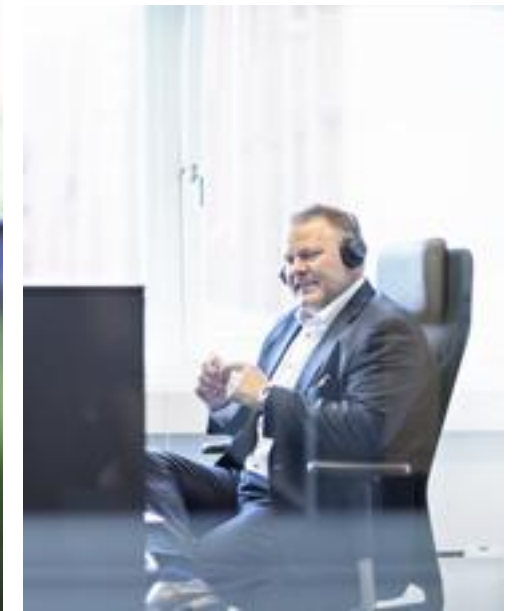
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



VIKAN

Kommune: Skaun / Område: VIKAN

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

Viggjavegen 256 har en attraktiv og landlig beliggenhet i Skaun kommune, omgitt av vakker natur og rolige omgivelser, samtidig som eiendommen ligger med kort vei til et godt utbygd servicetilbud. Her får man muligheten til å bo fredelig og tilbaketrukket, samtidig som hverdagen er praktisk med nærhet til skole, handel, fritidsaktiviteter og gode kommunikasjonsmuligheter.

Børsa sentrum er nærmeste tettsted og fungerer som et naturlig knutepunkt for området. Her finner man blant annet dagligvarebutikk, kafé, servicetilbud, barnehager, idrettsanlegg og flere fritidsaktiviteter. For et større utvalg av butikker, handel og servicetilbud ligger Orkanger lett tilgjengelig.



OFFENTLIG TRANSPORT

Vikan Linje 410, 4101	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	21 min 20.8 km
Trondheim Værnes	51 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 2.9 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	9 min 9.6 km

VARER/TJENESTER

Oti-Sentret	14 min
Boots apotek Skaun	3 min

SPORT

Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	1 min 1.1 km
Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 2.7 km
Fitnesspoint Børsa	4 min
Max-gym Buvika	10 min



Hit er det omtrent 15 minutters kjøring fra eiendommen, og her finner man blant annet kjøpesenter, restauranter, kulturtilbud, treningssentre, videregående skole og et bredt spekter av offentlige og private tjenester. Melhus ligger også innen kort rekkevidde, med cirka 20 minutters kjøring fra eiendommen.

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

Bebbyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon gjennom hele året. Med naturen tett på ligger forholdene godt til rette for turer, trening og aktiviteter utendørs. Skaun er kjent for sine flotte naturområder, og i nærområdet finnes det gode muligheter for både korte hverdagslige turer og lengre utflukter.

Skaun byr på et aktivt lokalmiljø med et bredt utvalg av fritidstilbud for både barn og voksne. Kommunen har flere idrettslag, kulturaktiviteter, ungdomstilbud og ulike møteplasser.



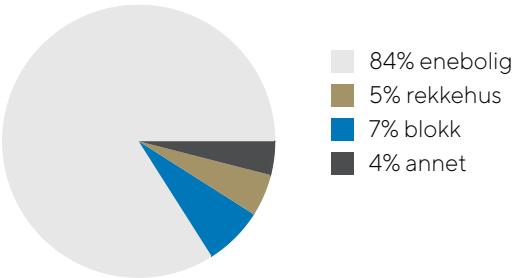
Skolekrets

Boligen sogner til Børsa barneskole og Skaun ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 1 minuts gange fra boligen. Herfra går det buss direkte mot Børsa, hvor man kan gå av på busstoppet «Børsa» . Fra dette stoppet er det kun ca. 4-5 minutters gange til Børsa barneskole og Skaun ungdomsskole, noe som gir en svært praktisk og oversiktlig løsning for skoleelever. Samme bussforbindelse gir også enkel tilgang videre mot Trondheim, med en reisetid på rundt 40 minutter.

BOLIGMASSE



Livet i Viggjavegen 256

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



”
Vi kommer nok til å savne kombinasjonen av utsikten, stillheten og de lange sommerkveldene i hagestuen og på uteplassene.
Selger: Eigil og Sissel

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte eiendommen i 2014.

Hva var avgjørende for at dere valgte å bosette dere her?
Det som først og fremst gjorde at vi falt for eiendommen var den fantastiske utsikten over Trondheimsfjorden, den rolige beliggenheten og følelsen av å ha sin egen lille "hytte" samtidig som man bor i en fullverdig bolig. Vi likte også den gode avstanden til naboene og den flotte hagestuen som ble et naturlig samlingspunkt gjennom store deler av året.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den?
Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert gjennom eiertiden. Bad, kjøkken osv.

Hvorfor skal dere flytte/selge?
Boligen selges som følge av endrede behov og endret livssituasjon.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?
Utsikten er selvfølgelig noe helt unikt, men også roen, privatlivet og følelsen av å være omgitt av natur. Hagestuen har gitt oss mange fine stunder gjennom alle årstidene.

Hvordan er naboene?
Nabolaget oppleves som rolig, hyggelig og trivelig. Man har god avstand til naboene samtidig som det er et godt nærmiljø.



Hva har dere likt best med området?
Området gir en perfekt kombinasjon av landlig ro og nærhet til det man trenger i hverdagen. Det er kort vei til både Børsa, Orkanger, Heimdal og Trondheim. Samtidig har man natur, sjø og flotte turmuligheter rett utenfor døra.

Det er også positivt at Skaun kommune har vedtatt reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs Viggjahåggån. Kommunestyret vedtok reguleringsplanen 4. februar 2025. Tiltaket skal gi tryggere ferdsel for gående og syklende, bedre trafiksikkerhet og styrke forbindelsen mellom boligområdene i Viggja og sentrumsfunksjonene i området.

Hvordan er solforholdene?
Eiendommen har svært gode solforhold. Særlig vår, sommer og høst kan man nyte solen store deler av dagen samtidig som utsikten gir flotte solnedganger og skiftende lys over fjorden.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vinter: Rolig og stemningsfullt med flott utsikt over fjorden og landskapet.
Vår: Naturen våkner til liv, og uteområdene blir raskt attraktive.
Sommer: Eiendommen kommer virkelig til sin rett med lange lyse kvelder, fantastisk utsikt og mye bruk av hagestuen og uteplassene.
Høst: Vakre farger, klar luft og spektakulære vær- og lysforhold over fjorden.

Er det noe annet dere vil trekke frem med eiendommen?
Dette er en eiendom som gir en helt spesiell kombinasjon av utsikt, ro og privatliv. Vi opplever at man får følelsen av å være på fritidseiendom, samtidig som man har alle fordelene ved å bo i en helårsbolig med kort vei til arbeidsplasser, servicetilbud og byliv

Kan dere beskrive eiendommen med 3 ord?
Utsiktsrik – Fredelig – Sjarmerende

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 256

Eiendommen byr på en flott kombinasjon av natur, utsikt og privatliv.

Parkering

Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje og installert ladeboks for elbil. Det er også flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

886 m²

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen er oppført i/utenfor tomtegrensen.

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kryprom. Grunnmur er oppført med støpt ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag/stubbloft. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 6
TG1: 20
TG2: 8
TG3: 3
TGIU: 3

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

Bygningsdeler med TG3

Vaskerom (overflater gulv)

Gulvet på vaskerommet har fliser. Ved kontroll av fallforhold er det påvist avvik ved at fallet mot sluk i dusjsonen er utilstrekkelig. Videre er det registrert at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Manglende og feilaktig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og trekke inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for fukt- og råteskader. For å utbedre forholdene må gulvet mest sannsynlig rives og bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk. Kostnadsestimat mellom 20 000 - 100 000.

Vaskerom (membran, tettesjikt og sluk)

Badet har to sluk av plast, hvorav sluket under dusjkabinettet ikke er kontrollert. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er påvist at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er oppfylt, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen. Videre er det påvist forhold ved tettesjiktet som medfører fare for fuktskade, og membranen har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.





Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og påfølgende følgeskader. Kostnadsestimat på gulv mellom 20 000 - 100 000.

Takoverbygg og terrasser

Deler av verandaer og terrasser har takoverbygg. Det er registrert råte i vindskier på takoverbygget og i rekkverk ved inngangen. Råteskadene svekker de aktuelle konstruksjonsdelene, og dersom disse ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke over tid. Utskifting av de skadede delene må påregnes. Kostnadsestimat mellom 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler med TG2

Støttemur fra 2003

Det er registrert skjevhet/retningsavvik i den støpte støttemuren, som antas å skyldes jordtrykk eller telebelastning. Dersom avviket ikke utbedres eller følges opp, kan bevegelsen utvikle seg videre og medføre behov for utbedring eller reetablering av muren.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller med adkomst via åpning i ringmur, med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det ble ikke registrert synlig fukt eller vann, og heller ikke synlig sopp eller råteskader på overflater. Enkelte plater i stubbloftet er utette, og tiltak i den forbindelse anbefales. Det er tegn på at det kan ha vært smågnagere i krypkjelleren, da isolasjon på vannrør er revet i stykker og ligger på bakken. Dersom forholdene ikke utbedres, kan utette plater gi vei for smågnagere, og aktivitet fra smågnagere kan medføre videre skader på isolasjon og rør.

Balkong/terrasse/platting

Boligen har flere terrasser og plattinger av ulik alder; enkelte er fra byggeår, mens terrassene på baksiden er bygd i 2019 og terrassen ved inngang er fra 2025. Konstruksjonene omfatter blant annet platting i tre på terrengnivå og veranda opphengt i vegg med opplagring i frontdrager og søylefundamenter. Enkelte terrasser har takoverbygg som ikke er byggemeldt, og ett takoverbygg mangler beslag i overgang tak/vegg, slik at denne overgangen ikke er tett. Det er registrert råteskader i forbindelse med vindskier på takoverbygd terrasse og rekkverk på inngangstrapp. Manglende tetting og råteskader kan medføre videre fuktinntrengning og økende omfang av skader dersom forholdene ikke utbedres.

Vinduer og dører

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, og enkelte vinduer er skiftet i 2026. Det er registrert to punkterte glass samt ett glass med spekk i stue. Det er ikke påvist værslitte karmar, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting. Punkterte og sprukne glass gir redusert isolasjonsevne og sikt, og må påregnes utskiftet for å gjenopprette funksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, delvis avrettet i stue. Det er gjennomført skjevhetmålinger i to rom per etasje, der målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt. Største registrerte avvik i 2. etasje er 25 mm på soverom i 2. etasje, mens rom i 1. etasje viser høydeforskjeller mellom 10 og 15 mm. Målte skjevheter ligger noe over det som anses som normalt for byggeåret, uten at det er registrert forhold som indikerer setninger eller svikt i konstruksjonen. Retting av gulvene vil medføre kostnader dersom dette ønskes utbedret.

Varmtvannsbereder

Berederen er fra 2003 og er plassert på gulv i vaskerommet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for driftstans og lekkasje med alderen, og utskiftning må påregnes.

Vaskerom (overflate vegg/himling)

Veggflatene er utført med flis og malt panel. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu/dør er ikke plassert i våtsone. Ved rørfordelingsskapet er gulvlisten misfarget og har malingsavskalling som følge av fuktpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid gi videre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom (dokumentasjon vanntett sjikt)

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at tettesjiktet er fagmessig utført, og skjulte svakheter kan derfor ikke utelukkes. Forholdet er gitt TG2.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Skorstein over tak

Skorstein over tak er en teglsteinspipe som er inispisert fra bakken. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller synlige skader på de synlige delene av skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon og loft

Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft, og er inispisert utvendig fra bakken. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke observert fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, og det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Konstruksjonen fremstår i normal og forventet stand ut fra alder og byggemåte.

Vaskerom (kontroll i tiliggende konstruksjoner)

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.





256







PRIVATE OG SOLRIKE UTEOMRÅDER

Rundt huset finner du flotte og
anvendelige uteområder som virkelig
inviterer til å nyte beliggenheten.



Selger trekker frem utsikten, men også roen, privatlivet og følelsen av å være omgitt av natur som noe av det de har satt mest pris på med eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til "Utsikten" - en idyllisk eiendom hvor navnet virkelig lever opp til forventningene. Her bor du høyt og fritt med en fantastisk utsikt over Trondheimsfjorden, omgitt av landlige og rolige omgivelser. Fra store deler av tomten og fra flere av boligens rom kan utsikten nytes, og eiendommen byr på en helt egen kombinasjon av natur, utsyn og privatliv.

Eiendommen gir et svært godt førsteinntrykk. Innkjørselen er gruset, mens området foran garasjen og inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsstein. Det er god plass til parkering, og rundt huset finner du flotte og anvendelige uteområder som virkelig inviterer til å nyte beliggenheten. Terrasser og uteplasser strekker seg rundt boligen, slik at du kan følge solen gjennom dagen. En innglasset hagestue gir i tillegg en lun og skjermet plass som kan brukes gjennom en større del av året.

Innenfor døren møtes du av en imponerende entré på hele 15 kvm. Her er det god plass til oppbevaring og møblering, samtidig som rommet gir en luftig og representativ ankomst til boligen. Fra entréen er det adgang til vaskerom, toalettrom og bod, samt trappeløp til 2. etasje.

Videre åpner hovedetasjen seg mot boligens sosiale soner. Utformingen av oppholdsrommet gjør at kjøkken, spisestue og stue får sine egne naturlige områder, uten at kontakten mellom dem forsvinner. Store vindusflater i flere himmelretninger slipper inn godt med lys, viser flott utsikt og bidrar til en luftig atmosfære i rommet.

Kjøkkenet fremstår moderne og gjennomført med sorte, glatte fronter. Den romslige kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt og tilfører både ekstra arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter. Den varme trestrukturen i benkeplaten tilfører kontrast til den sorte innredningen og gir kjøkkenet et lunere uttrykk. Innredningen er godt utnyttet med rikelig plass til oppbevaring og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjølfrys. Det er ventilator i koketoppen med kullfilter.

I 2. etasje møtes du av et romslig gangareal som fordeler seg videre til etasjens øvrige rom. Her finner du fire soverom, alle av god størrelse, på henholdsvis 9, 9, 14 og hele 22,5 kvm. Rommene gir god plass til seng, garderobeløsning og øvrig soverommøblement. Etasjen rommer også to kott og et romslig bad på 9,5 kvm.

Badet ble oppgradert i 2025 og har et moderne og stilrent uttrykk. Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med baderomsplater. Her får du både frittstående badekar og dusjnisse, samt en elegant innredning med store skuffeseksjoner og overliggende servantskål. Downlights i himlingen og integrert belysning i speilet sørger for god belysning og understreker det gjennomførte uttrykket.

Eiendommen byr på en sjelden kombinasjon av landlig ro, fantastisk fjordutsikt og kort vei til sentrale knutepunkter. Herfra er det kort avstand til Børsa sentrum, samtidig som både Orkanger, Heimdal og Trondheim er innen rekkevidde. Dette gir deg muligheten til å bo tilbaketrukket og idyllisk, uten å gi avkall på nærheten til by og servicetilbud.



**Areal**

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm

2. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 161 kvm

Garasje og redskapsbod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 48 kvm
Total BRA: 48 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.

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 44 000 kWh, hvorav lading av to elbiler utgjør cirka 9-10 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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



Modernisering og påkostninger

2018

- støpt mur mot nabo + nytt gjerde
- etablert dusjkabinett og byttet innredning på vaskerom

2019

- ny platting mot sjøen + rekkverk

2020

- overflatebehandlet takteking

2021

- ny kjøkkeninnredning
- avrettet og lagt nytt gulv på stue/kjøkken
- nytt inventar på vaskerom
- spylt, behandlet og malt takstein
- montert snøfanger og nye vannbord (blikk)
- montert elbillader og lys i garasje

2024:

- service på ventilasjonsanlegg
- byttet spotter i 1. etg og delvis i 2. etg
- ny ytterdør

2025

- kontroll av elektrisk anlegg (ingen avvik)
- oppgradert bad (2. etg)
- byttet ut platting mot jorde

2026

- skiftet vindu på to soverom (mot vest)









KJØKKEN FRA 2021

Her får du et moderne kjøkken i tidløs stil - rik på lagringsplass, med gode arbeidsflater og praktiske løsninger. Kjøkkenøyen er et flott supplement til resten av innredningen, med en ekstra arbeidsflate til tilberedning av mat og ekstra oppbevaring.





ROMSLIG VASKEROM

Praktisk vaskerom, utstyrt med servant, dusjkabinett, bereder, opplegg for sentralvarme og opplegg for vaskemaskin.



Planløsningen byr også på et praktisk
toalettrom vegg i vegg.





Her får du et stilrent bad fra 2025 med frittstående badekar og dusjnisje, samt en elegant innredning med store skuffeseksjoner og overliggende servantskål.

**HER VÅKNER DU TIL
FANTASTISK FJORDUTSIKT**

Det største soverommet imponerer med sine 22,5 kvm og gir god plass til både seng og øvrig møblering.

Den delvise skilleveggen gir en naturlig avgrensning for garderobesonen, hvor PAX-skap sørger for rikelig plass til klær og sko.









PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
886 m²

Beskrivelse av tomt
Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen er oppført i/utenfor tomtegrensen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.057.922,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.231.686,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

- Vann abonnement kr 4 451,04
- Vann variabel stipulert kr 5 677,20
- Feiing/tilsyn (hvert 4. år) kr 846
- Eiendomsskatt kr 7 030
- Renovasjon kr 5 912,50
- Slam kr 2 126,88

Overnevnte beløp er basert på informasjon mottatt fra kommunen og kan avvike ved fremtidig fakturering.

Kommunale avgifter
26.043,-

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm og tv/internett.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:
- Husforsikring kr 9 310,- (Eika)
- Tv/bredbånd kr 13 188,-

I tillegg betaler selger ca. kr 5 000 per år for brøyting og strøing til Sanden Gård AS, avhengig av behov og hyppighet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2. juli 2003. 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 foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg, datert 21. juli 2010. Det er imidlertid ikke søkt om eller utstedt ferdigattest for tiltaket. Tilbygget gjelder den nordvendte delen av boligen, som utgjør en del av stuen i 1. etasje og et soverom i 2. etasje.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- enkelte terrasser har takoverbygg som ikke fremgår av godkjente tegninger og som ikke er byggemeldt
- deler av stuen i 1. etasje mot vest er utvidet sammenlignet med godkjent planløsning. Her er takutstikk kledd igjen med vindusvegger med videre tilkomst til terrassen med takoverbygg og innglassing. Denne endringer fremkommer ikke på godkjente byggetegninger og er ikke søkt byggemeldt og godkjent.
- det er etablert kott på tidligere loftstue
- det er avvik mellom tegningene for tilbygget og dagens situasjon. Avviket viser at soverom er trukket helt ut der det i søknaden er tegnet inn balkong utenfor soverommet. Nå går soverommet helt ut til yttervegg med vinduer likt som etasjen under.
- i byggesaken er boligen tegnet med kjeller. Kjelleren ble imidlertid aldri utgravd ved bygging av eiendommen.

Tilgjengelig dokumentasjon viser at de overnevnte endringene ikke er omsøkt og godkjent. Det er den til enhver tid værende eier som har ansvar for at eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav og at arealene benyttes i tråd med godkjent bruk. Det er ikke avklart om eventuelle manglende godkjenninger eller søknadspliktige tiltak vil kunne godkjennes ved en eventuell 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:

01.04.2019 - Dokumentnr: 379808
Det fremkommer av dokumentet at gnr/bnr 137/2 og gnr 141/254 gir gnr/bnr 141/253 adkomstrett over gnr/bnr 137/2 og gnr 141/254. Retten er gitt under forutsetning av at gnr/bnr 141/253 bærer sin forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold med videre.

17.09.2014 - Dokumentnr: 789137
Det fremkommer av dokumentet at eier av gnr/bnr 137/2 gir eier av gnr/bnr 141/254 bruksrett til veien over sin eiendom. Bruksretten omfatter kjøring til og fra eiendommen. Eier av gnr/bnr 141/254 besørger normalt vedlikehold av veien, herunder grusing, raking, brøyting og strøing.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2024-2036 vist som LNRF-areal (Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift). Det innebærer at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Deler av eiendommen mot nord ligger også i gul støysone.

Det opplyses at Skaun kommune den 2. juni 2026 vedtok å legge forslag til detaljregulering for fv. 800 gang- og sykkelveg (planid 202401) ut til offentlig ettersyn. Planforslaget omfatter etablering av en om lag 3,2 km lang gang- og sykkelveg på sørsiden av fv. 800 mellom Hårrisdalen og Nygården.

Planforslaget berører eiendommen mot nord. I forbindelse med detaljreguleringen er det gjennomført beregninger av vegtrafikkstøy fra Viggjavegen som følge av etablering av gang- og sykkelvegen og økning av fartsgrensen på deler av strekningen. Beregningene viser at eiendommen er blant eiendommene som må vurderes nærmere med tanke på eventuelle støyreducerende tiltak.

Det fremgår av utarbeidet støyrapport at boligen ligger høyere enn vegbanen, og at det derfor vurderes som lite hensiktsmessig å etablere langsgående støyskjerming langs vegen. Det anbefales derfor at boligen utredes for lokale støytiltak. Slike tiltak kan blant annet omfatte fasadeisolering, utskifting av vinduer, etablering av lokale støyskjermer på egen eiendom og/eller innglassing av uteplasser.

174 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
192 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 124 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 142 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og en privat avløpsløsning med slamavskiller til sandfilteranlegg. Det foreligger godkjent utslippstillatelse fra Skaun kommune datert 3. april 2002. Dette er ikke en godkjent renseløsning i dag og det må påregnes at eiendommen på sikt kan bli pålagt å utbedre avløpsløsningen på stedet. Septiktanken deles med nabo i 258.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale avgifter.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 950 000,00 (Prisantydning)

6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:
- leselamper på hovedsoverom
- taklamper på stue

Eier

Egil Johansen
Sissel Helen Johansen

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.

Meglernes vederlag

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

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Viggjavegen 256, 7353 BØRSA

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Viggjavegen 256

Viggjavegen 256

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?

2014

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Eigil

Selger

Johansen, Sissel Helen

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2. etasje - ribbet helt ned og bygd opp på nytt

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Hofstad AS - Hofstad VVS AS - Elektriker O. Løkken AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2021

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avrettet og lagt nytt gulv stue+kjøkken. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligprosjekt Partner AS + PK-Service AS + Kvatro VVS AS + Flytgulv AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2021

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt inventar vaskerom

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligprosjekt Partner AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2019

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny platting mot sjøen + rekkverk

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligprosjekt Partner AS

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2

Årstall

2018

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpt mur mot nabo + nytt gjerde

2.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligprosjekt Partner AS + Juule Maskin, Skaun

2.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.6.2

Årstall

2025

2.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet ut platting mot jorde

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

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spylt og behandlet og malt takstein, samt montert snofanger og nye vannbord (blikk)

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligprosjekt Partner AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet vindu på to soverom (mot vest)

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert Elbillader i garasje + lys i garasje

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

PK-Service AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet spot'er i tak 1. etasje + delvis i 2. etasje

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

PK-Service AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2021

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmedefolie stuegulv

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

PK-Service AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør



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

Septik - Delt med nabo i 258

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service ventilasjon (Flexit)

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Polar Kuldeservice AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Peis på kjøkken er fjernet i forbindelse med ombygging av kjøkken

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er regulert gang- og sykkelvei langs Viggjavegen (forbi eiendommen). Tinglyst bruksrett for nabo sin tilkomst til sin eiendom.
Vi har tinglyst bruksrett for å komme til oversiden av huset.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11520823

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sissel Helen Johansen	2026-07-02	Eigil Johansen	2026-06-29
Identification		Identification	
 Sissel Helen Johansen		 Eigil Johansen	

Viggjavegen 256 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2003
Enebolig BRA:	215 m ²
Enebolig BRA-i:	215 m ²
Sum alle bygg BRA:	263 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	215 m ²
Rapportdato:	7.7.2026 (Gyldig til 7.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	20	8	3	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- lokalt motfall - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - spikring av gulvlistere punktere en eventuell membran. - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Takoverbygg og terrasser.	Det registreres råte i vindskier på takoverbygg.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur: Støttemur 2003	- mindre sprekker
Krypkjeller	Enkelte plater i stubbloftet er utette. Det er tegn på at det kan ha vært smågnagere i krypkjelleren.
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen, råte i vindskier.
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre)
Etasjeskille og gulv på grunn	Målte skjevheter ligger noe over det som anses som normalt for byggeåret
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Overflate vegg/himling	- ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det er kun foretatt en begrenset visuell inspeksjon fra bakken
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke adkomst til kaldloft for kontroll.
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det finnes ikke tegninger i meglerpakken som samsvarer med dagens planløsning.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	7.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Eigil Johansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Sissel Helen Johansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Jan Arve Ræder	Telefon:	40004461
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	jan@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			
Om bygningssakkyndig: Uavhengig takstmann.			

Informasjon om boligen

Adresse:	Viggjavegen 256, 7353 Børsa				
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	141	Bruksnr:	254
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2003				
Boligtype:	Enebolig				
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig er oppført i to etasjer over kryprom. Grunnmur er oppført med støpt ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloft. Vinduer med 2-lags isolerglass.					
Tiltak etter byggeår:					
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?			
2010	Tilbygg	Nei			

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innlasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innlasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innlasset 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 (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	215	215	0	0	161
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	263	215	48	0	161

Bygning: Enebolig

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	130 Romfordeling: Entre/ hall, toalett, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og bod.	0	0	161
Loft	85	85 Romfordeling: Gang/trapp, 4 soverom, bad.	0	0	0
Totalt m²	215	215	0	0	161

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	103	85	18
Totalt m²	103	85	18

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0 Romfordeling: 0	48 Romfordeling: Garasje og redskapsbod.	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder på loft er ikke målbare pga lav takhøyde.
Enkelte terrasser er takoverbygd.
Garasje er kun oppmålt og ikke nærmere vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur: Støttemur 2016

TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Forstøtningsmuren fremstår uten synlige sprekker, skader eller skjevheter på befaringensdagen.	

6.2 Forstøtningsmur: Støttemur 2003

TG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Mindre sprekker Beskrivelse: Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støpt støttemur som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert skjevhet/retningsavvik i den støpte støttemuren, som antas å skyldes jordtrykk eller telebelastning. Dersom avviket ikke utbedres eller følges opp, kan bevegelsen utvikle seg videre og medføre behov for utbedring eller reetablering av muren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det observeres stedvise sprekker på muren og her anbefales det en gjennpussing som et vedlikeholdsintervall for å unngå en ytterligere utvikling.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Annet
Boligen er etablert på ringmur.	
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.4 Grunnmur og fundament

TG-1

Oppsummering	TG-1
Boligen er etablert på ringmur med kryprom under. Drenering og fuksikring er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår fra 2003. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt, og fuksikringen av grunnmur vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Kontrollen ble begrenset fra åpning i ringmur.	

Type Fundament/grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Fjell
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Grunnmur er utført som støpt ringmur fundamentert på fjell. Det ble ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter på befaringsdagen. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.	

6.5 Kryp kjeller

TG-2

Type kryp kjeller	Kryp kjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Det er etablert en kryp kjeller med atkomst via åpning i ringmur.	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Det er tegn på at det kan ha vært smågnagere i kryp kjelleren da isolasjon på vannrør er revet i stykker og ligger på bakken. Isolasjonen er utbedret i ettertid.	
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei

Oppsummering	TG-2
Boligen har kryp kjeller med atkomst via åpning i ringmur, med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det ble ikke registrert synlig fukt eller vann, og heller ikke synlig sopp eller råteskader på overflater. Enkelte plater i stubbloftet er utette, og tiltak i den forbindelse anbefales. Det er tegn på at det kan ha vært smågnagere i kryp kjelleren, da isolasjon på vannrør er revet i stykker og ligger på bakken. Dersom forholdene ikke utbedres, kan utette plater gi vei for smågnagere, og aktivitet fra smågnagere kan medføre videre skader på isolasjon og rør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak vedrørende registrerte forhold må påregnes.	

6.6 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1
Terrengtet rundt boligen er vurdert, og bygningen fremstår ikke som utsatt for tilsig av overflatevann. Bortledning av takvann er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.	

6.7 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse, Balkong
Platting i tre med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå.	
Veranda opphengt i vegg og opplagret på frontdrager med søylefundamenter.	
Enkelte terrasser har takoverbygg, ikke byggemeldt. Ett takoverbygg har ikke etablert beslag i overgang tak/vegg og overgangen vil følgelig ikke være tett. Det bemerkes råteskader i forbindelse med vindskier på takoverbygd terrasse.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte er fra byggeår. Terrasser på baksiden er bygd i 2019. Terrasse ved inngang er fra 2025.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Skjevhet i konstruksjonen	
Er balkong / terrassen tekktet?	Nei

Oppsummering	TG-2
Boligen har flere terrasser og plattinger av ulik alder; enkelte er fra byggeår, mens terrassene på baksiden er bygd i 2019 og terrassen ved inngang er fra 2025. Konstruksjonene omfatter blant annet platting i tre på terrengnivå og veranda opphengt i vegg med opplagring på frontdrager og søylefundamenter. Enkelte terrasser har takoverbygg som ikke er byggemeldt, og ett takoverbygg mangler beslag i overgang tak/vegg, slik at denne overgangen ikke er tett. Det er registrert råteskader i forbindelse med vindskier på takoverbygd terrasse. Manglende tetting og råteskader kan medføre videre fuktinntrengning og økende omfang av skader dersom forholdene ikke utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre de registrerte skjevhetene og råteskader for å hindre videre utvikling. Omfanget bør kartlegges av fagkyndig, da skaden kan være større enn det som er synlig.	

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindu er skiftet i 2026. Ytterdør er skiftet i 2024	
Er det påvist punkterte glass?	Ja
Observerte avvik: Punktert glass (3 stk eller mindre) Beskrivelse: Det registreres 2 punkterte glass samt ett glass med sprekk på stue.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-2
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, og enkelte vinduer er skiftet i 2026. Det er registrert to punkterte glass samt ett glass med sprekk i stue. Det er ikke påvist værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting. Punkterte og sprukne glass gir redusert isolasjonsevne og sikt, og må påregnes utskiftet for å gjenopprette funksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Defekte glass bør skiftes.	

6.9 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-1
Yttervegg er oppført som en konstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende trepanel fra byggeåret 2003. Det er ikke registrert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen, og kledningen har tilfredsstillende lufting og musetetting i nedkant. Det er ikke utført arbeider på veggen etter opprinnelig byggeår. Konstruksjonen fremstår i normal og alderstilpasset stand uten registrerte avvik. Det registreres stedvis behov for vedlikehold/overflatebehandling.	

6.10 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takrenner og nedløp er kontrollert uten at det er registrert synlige avvik. Anleggene fremstår funksjonelle på befaringstidspunktet.	

6.11 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Skorstein over tak er kun kontrollert som en begrenset visuell inspeksjon fra bakken, da stige ikke var reist forskriftsmessig på befaringsdagen. Ut fra det som var synlig, ble det ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader, og skorsteinens høyde over tak vurderes å være i samsvar med forskriftskrav.	

6.12 Takkonstruksjon og loft

TG-IU

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering	TG-IU
Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft, og er inspisert utvendig fra bakken. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke observert fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, og det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Konstruksjonen fremstår i normal og forventet stand ut fra alder og byggemåte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablert luke kan ikke åpnes, adkomst anbefales etablert for kontroll.	

6.13 Taktekking	TG-1
Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takoverflaten er overflatebehandlet i ca 2020.	
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei
Oppsummering	TG-1
Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Tekkingen er inspisert fra bakken og ble overflatebehandlet omkring 2020. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og det er ikke påvist synlige avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og andre takgjennomføringer. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er trebjelkelag, delvis avrettet på stue.	

Resultat skjevhetmåling	
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Måleresultat: 2. etasje: Soverom 25 mm, gang/trapp 10 mm 1.etasje: Stue 11 mm, stue mot vinterhage 15 mm	
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, delvis avrettet i stue. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i to rom per etasje, der målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt. Største registrerte avvik i 2.etasje er 25 mm på soverom i 2. etasje, mens rom i 1.etasje viser høydeforskjeller mellom 10 og 15 mm. Målte skjevheter ligger noe over det som anses som normalt for byggeåret, uten at det er registrert forhold som indikerer setninger eller svikt i konstruksjonen. Retting av gulvene vil medføre kostnader dersom dette ønskes utbedret.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-1
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei
Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten	

6.16 Innvendig trapp	TG-1
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Lukket malt tretrapp.	
Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp er utført som lukket malt tretrapp. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.	

6.17 Kjøkken		TG-1
Beskrivelse		
Kjøkkenet har innredning fra 2021 med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjølfrys. Det er ventilator i koketoppen med kullfilter.		
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei	
Oppsummering overflater og innredning		TG-1
Kjøkkenet har innredning fra 2021 med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, herunder koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjølfrys. Det er ventilator med kullfilter i koketoppen. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask eller ved tilkoblede hvitevarer. Innredningen fremstår i normal og god stand ut fra alder og bruk.		

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med omluftsvifte (resirkulering), mens avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil. Ventilasjonsforholdet på kjøkkenet vurderes som ivaretatt, og det er ikke registrert avvik.	

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det finnes ikke tegninger i meglerpakken som samsvarer med dagens planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering	TG-1
Toalettrommet er ventilt med mekanisk avtrekk, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og utstyr og innredning fremstår uten registrerte skader. Klosettet har ikke innebygd sisterner. Rommet vurderes å være i normal, alderstilpasset stand.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.	
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Videre er det synlig luftehatt utvendig. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrør er utført i plast, og deler av det innvendige avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Anlegget er tilknyttet septiktank, og med bakgrunn i utført nedspylingstest og synlig utvendig luftehatt vurderes lufting av kloakken å være ivaretatt. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.21 Vannledninger		TG-1
Type vannledninger	Plast (rør i rør)	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja	
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.		
Er det montert fordelerskap?	Ja	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei	
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei	
Oppsummering	TG-1	
Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, med montert fordelerskap. Vannrørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør har tilstrekkelig isolering. Vanntrykket er normalt ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende. Anlegget vurderes å ha kurant tilstand uten registrerte avvik.		

6.22 Elektrisk	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 17.09.2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet 17.09.2025. Det ble ikke registrert avvik ved tilsynet.	

6.23 Vannbåren varme		TG-1
Type anlegg	Gulvvarme	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Byttet gulvvarmerør på badet i 2025.		

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme. Gulvvarmerør på badet ble byttet i 2025. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget.	

6.24 Varmesentral		TG-1
Type anlegg	Annet	
El-kjel.		
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei	
Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr?	Nei	
Oppsummering	TG-1	
Boligen har varmesentral i form av el-kjel. Det er ikke registrert manglende service på anlegget, og det er ikke observert tegn til skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr. Anlegget fremstår i normal og god stand ut fra det som er tilgjengelig for befarng.		

6.25 Varmtvannsbereder		TG-2
Plassering bereder	Vaskerom	
Fundament	Plassert på gulv	
Årstall	2003	
Størrelse	198/120	
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei	
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja	

Oppsummering	TG-2
Varmtvannsberederen er fra 2003 og er plassert på gulv i vaskerommet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for driftstans og lekkasje med alderen, og utskiftning må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på beredere som har passert halvparten av forventet brukstid.	

6.26 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2003
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Service 2024.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret 2003, med utført service i 2024. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og det er avtrekk og tilluft i de rommene som forutsettes ventilert. Anlegget fungerer uten registrerte tegn til redusert funksjon på befaringstidspunktet. Ventilasjonsaggregatet har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes utskifting av aggregatet innen begrenset tid, og komponenter kan svikte uten forvarsel.	

6.27 Våtrom: Bad

TG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoveret i 2025.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0
Veggene på badet har overflate bestående av baderomsplater. Det er ikke registrert avvik ved veggoverflaten.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-0
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Det er ikke registrert avvik ved gulvoverflaten.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Badet har plastsluk og smøremembran under flis. Det er ikke påvist avvik på krav til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membran/tettesjikt vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Servant, Vegghengt klosett, Badekar, Åpen dusj
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Baderommet er utstyrt med servant, vegghengt klosett, badekar og åpen dusjsone med glassvegg. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har innebygd systerne, og det er ivaretatt drenering av eventuelt lekkasjevann fra denne. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	
Nei	

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	
Nei	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er fremlagt bilder som dokumentasjon.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det er fremlagt bilder som dokumentasjon for badet.	

6.28 Våtrom: Vaskerom

TG-3

Generell beskrivelse	
Vaskerommet har flislagt gulv og en kombinasjon av flislagte vegger og panelplater på vegg. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett, bereder, opplegg for sentralvarme, og opplegg for vaskemaskin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er etablert dusjkabinett og innredning i ca 2018.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	
Nei	

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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område	
Beskrivelse: Gulvlist ved rørfordelingsskap har vært fuktutsatt og er misfarget og det er malingsavskalling.	

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggflatene er utført med flis og malt panel. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu/dør er ikke plassert i våtsone. Ved rørfordelingsskapet er gulvlisten misfarget og har malingsavskalling som følge av fuktpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid gi videre skader på tilstøtende konstruksjoner.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling må påregnes.

Overflate gulv

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

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

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

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: - Lokalt motfall - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen	

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk	

Oppsummering overflate gulv	TG-3
Gulvet på vaskerommet har fliser på gulv. Ved kontroll av fallforhold er det påvist avvik ved at fallet mot sluk i dusjsonen er utilstrekkelig. Videre er det registrert at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Manglende og feilaktig fall medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og trekker inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for fukt- og råteskader. For å utbedre forholdene må gulvet mest sannsynlig rives og bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er to sluk, sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.	

Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Observerte avvik: Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold Beskrivelse: Ett sluk er under dusjkabinett og følgelig begrenset tilgjengelighet.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Spikring av gulvlister punktere en eventuell membran.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Badet har to sluk av plast, hvorav sluket under dusjkabinettet ikke er kontrollert. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er påvist at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel ikke er oppfylt, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen. Videre er det påvist forhold ved tettesjiktet som medfører fare for fuktskade, og membranen har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og påfølgende følgeskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid, samt fallforhold. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
Kostnadsestimat gjelder gulv.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med dusjkabinett og servant. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes som fungerende.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at tettesjiktet er fagmessig utført, og skjulte svakheter kan derfor ikke utelukkes. Forholdet er gitt TG2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.29 Takoverbygg og terrasser.

TG-3

Beskrivelse	
Deler av verandaer og terrasser har takoverbygg	
Er det registrert avvik?	Ja
Det registreres råte i vindskier på takoverbygg.	
Oppsummering	TG-3
Deler av verandaer og terrasser har takoverbygg. Det er registrert råte i vindskier på takoverbygget. Råteskadene svekker de aktuelle konstruksjonsdelene, og dersom disse ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke over tid. Utskifting av de skadede delene må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskader må utbedres.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

7. Vedlegg

7.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Korrespondanse oversikt avvik: Sotluke defekt

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Sondre Sumstad
Publisert: 06.08.2026



Deres ref./deres dato:	Vår ref.:	Dato: 06.08.2026
/JOHANSEN EIGIL	/Sondre Sumstad	
Viggjavegen 256		
7353 BØRSA		

JOHANSEN SISSEL HELEN
Viggjavegen 256
7353 BØRSA

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Viggjavegen 256-H0101
Gårds- og bruksnr: Skaun-141/254/0/0

Vi har den 28.07.2026 mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende Tilsyn den 28.07.2026.

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og Tilsyn er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Brann- og redningstjenesten anser denne gangs tiltak for avsluttet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Sondre Sumstad på telefon 47633209 eller på e-post til Sondre.Sumstad@orkland.kommune.no.

Med hilsen
Orkland kommune

Fra innbygger: JOHANSEN SISSEL HELEN
Publisert: 28.07.2026
Vi korrigerer avviket innen 31.august 2026

Fra brannvesenet: Sondre Sumstad
Publisert: 28.07.2026
Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.



Energiattest



Adresse Viggjavegen 256, 7353 BØRSA	
Dato for energimerking 07.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-320267
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20108142
Gårdsnummer 141	Bruksnummer 254
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 215,0 m²	Oppvarmet bruksareal 215,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

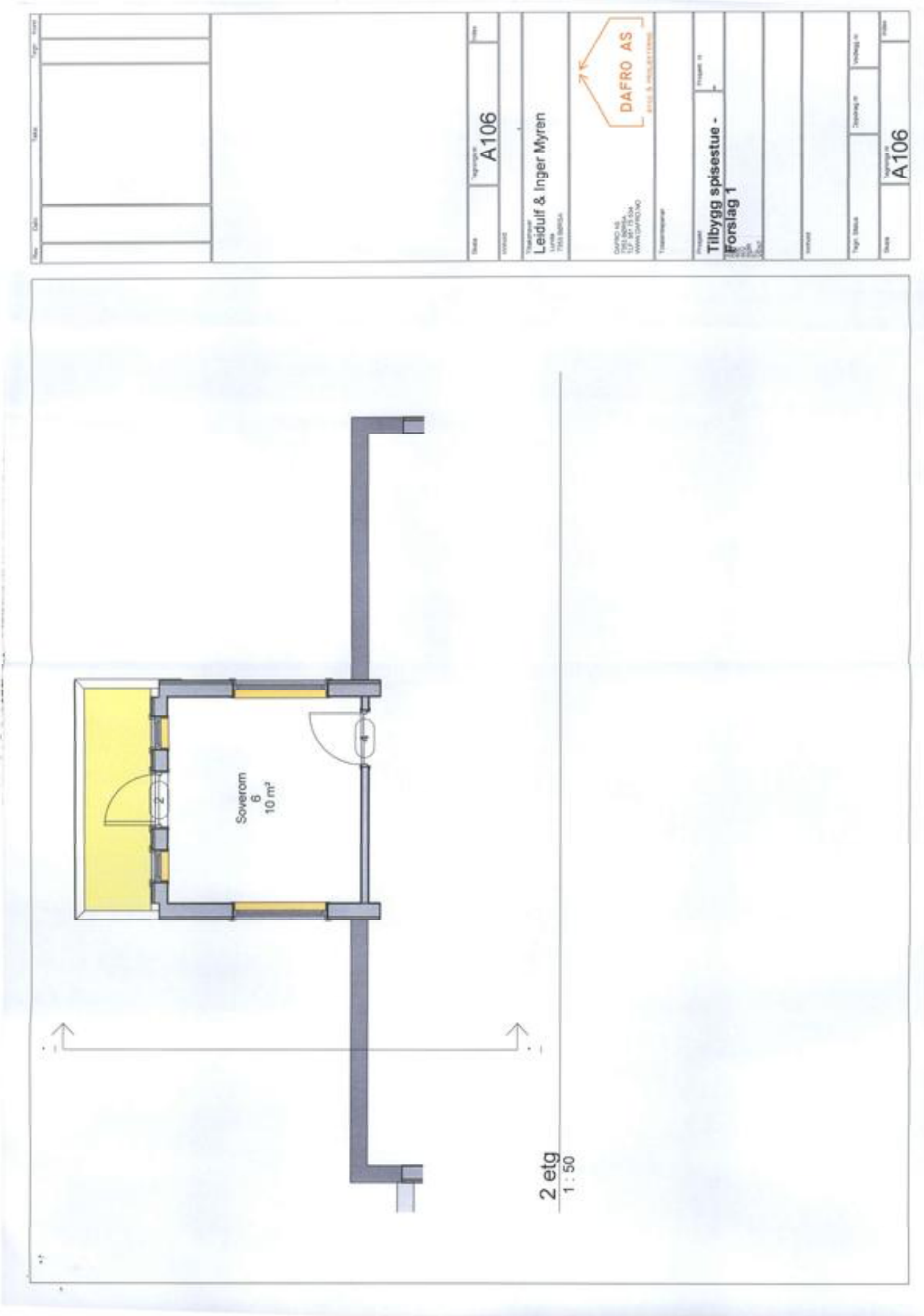
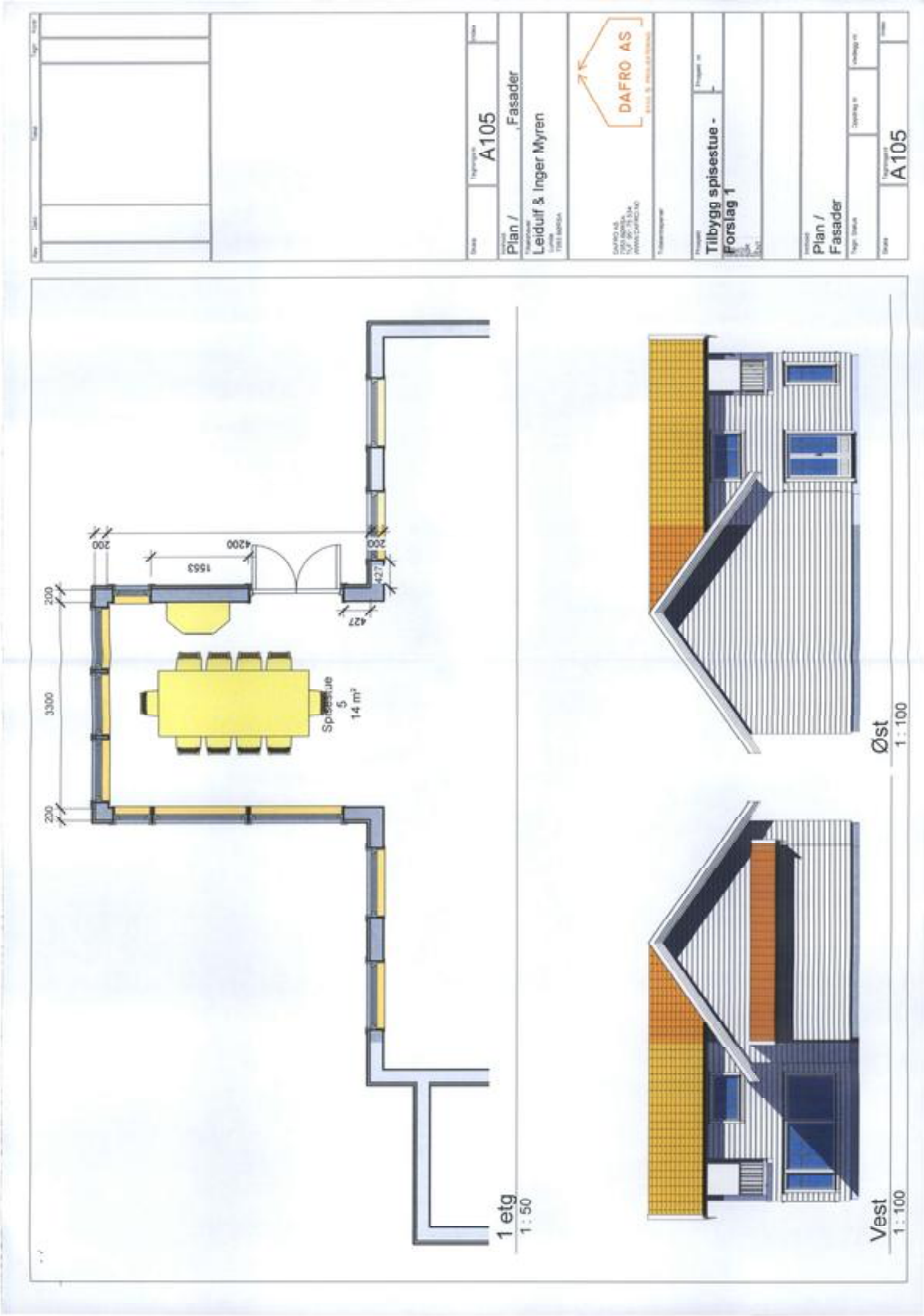
Pr. KVM pr. år 178,06 kWh/m²
--

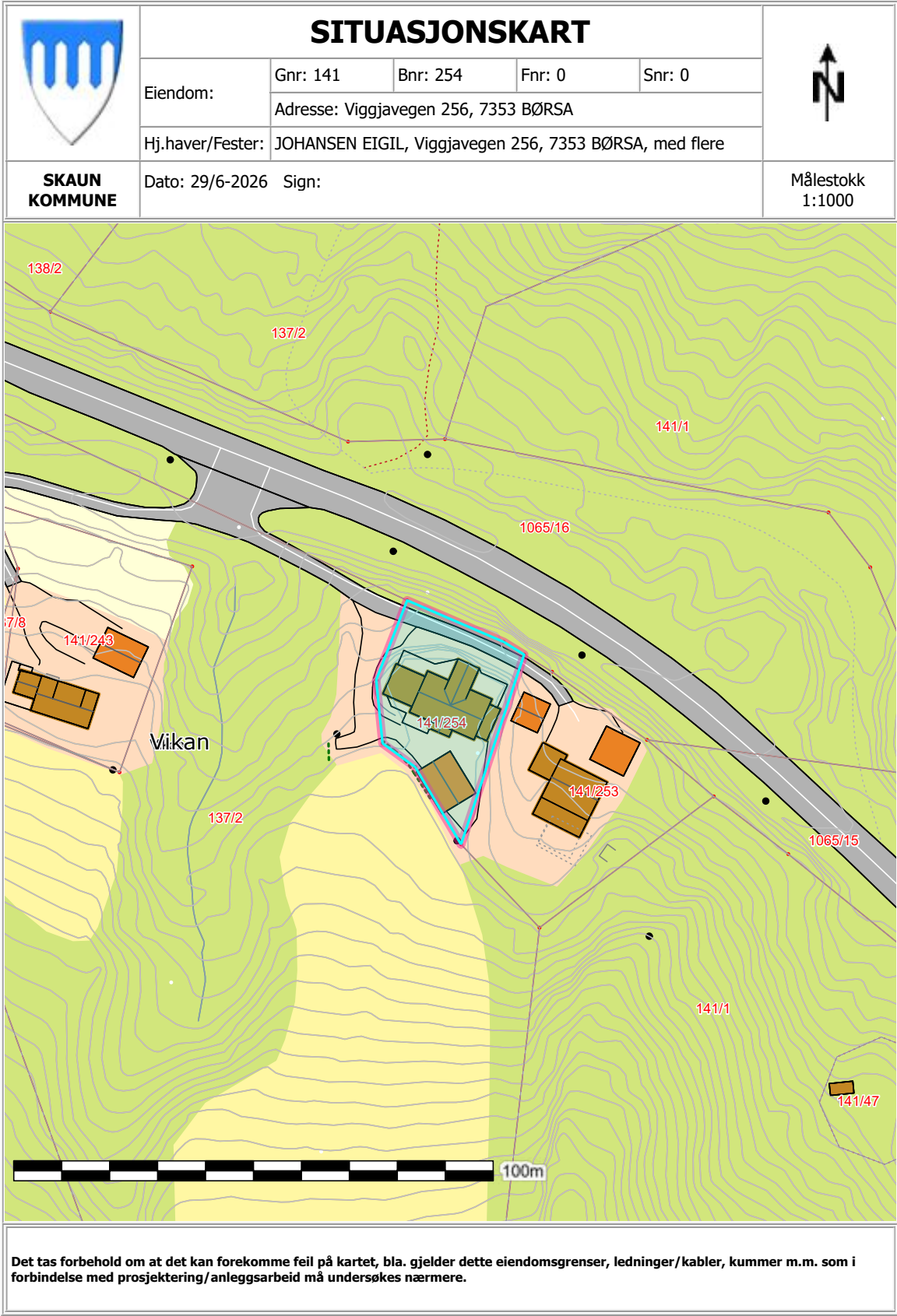
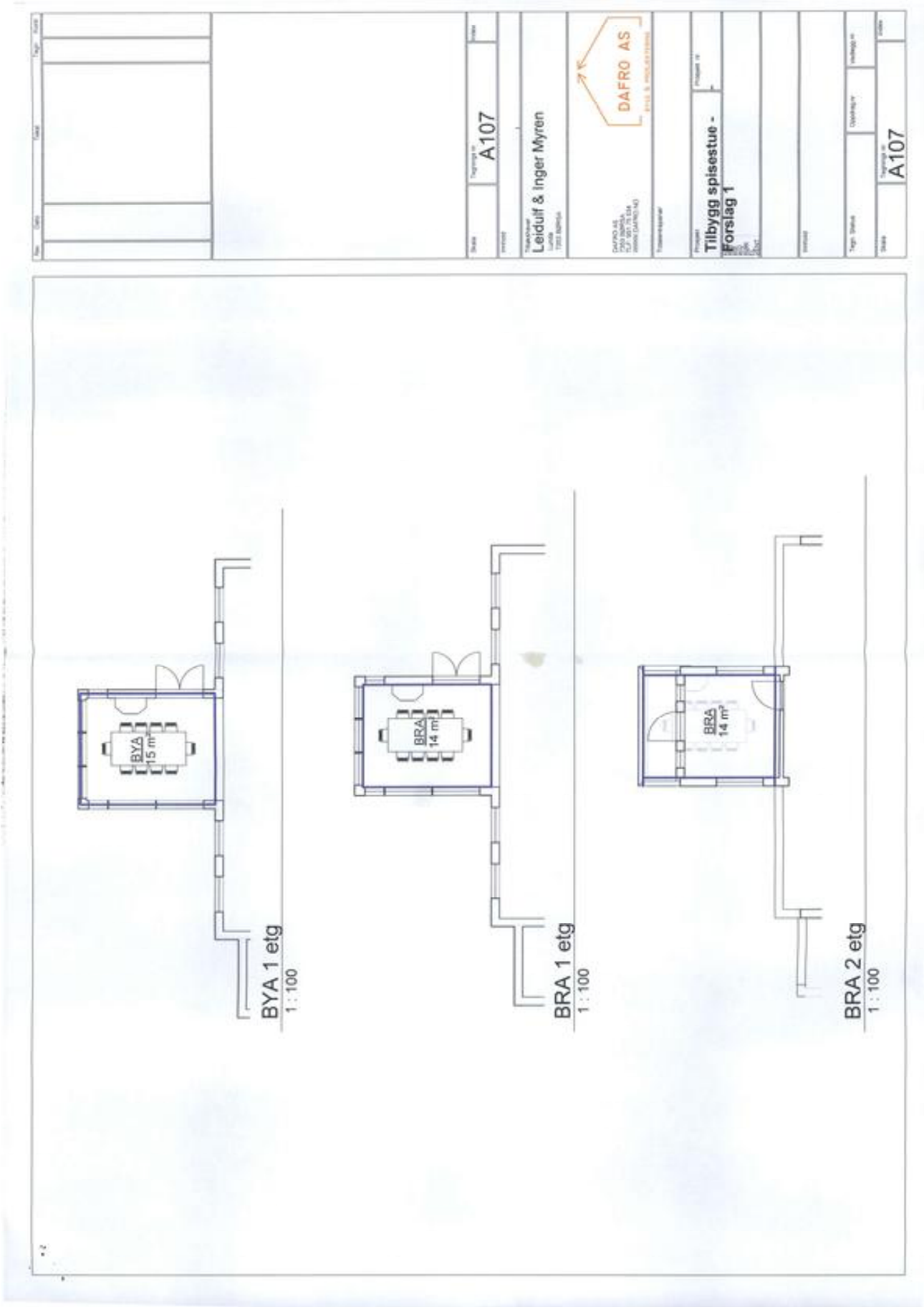
Beregnet levert energi i lokalt klima

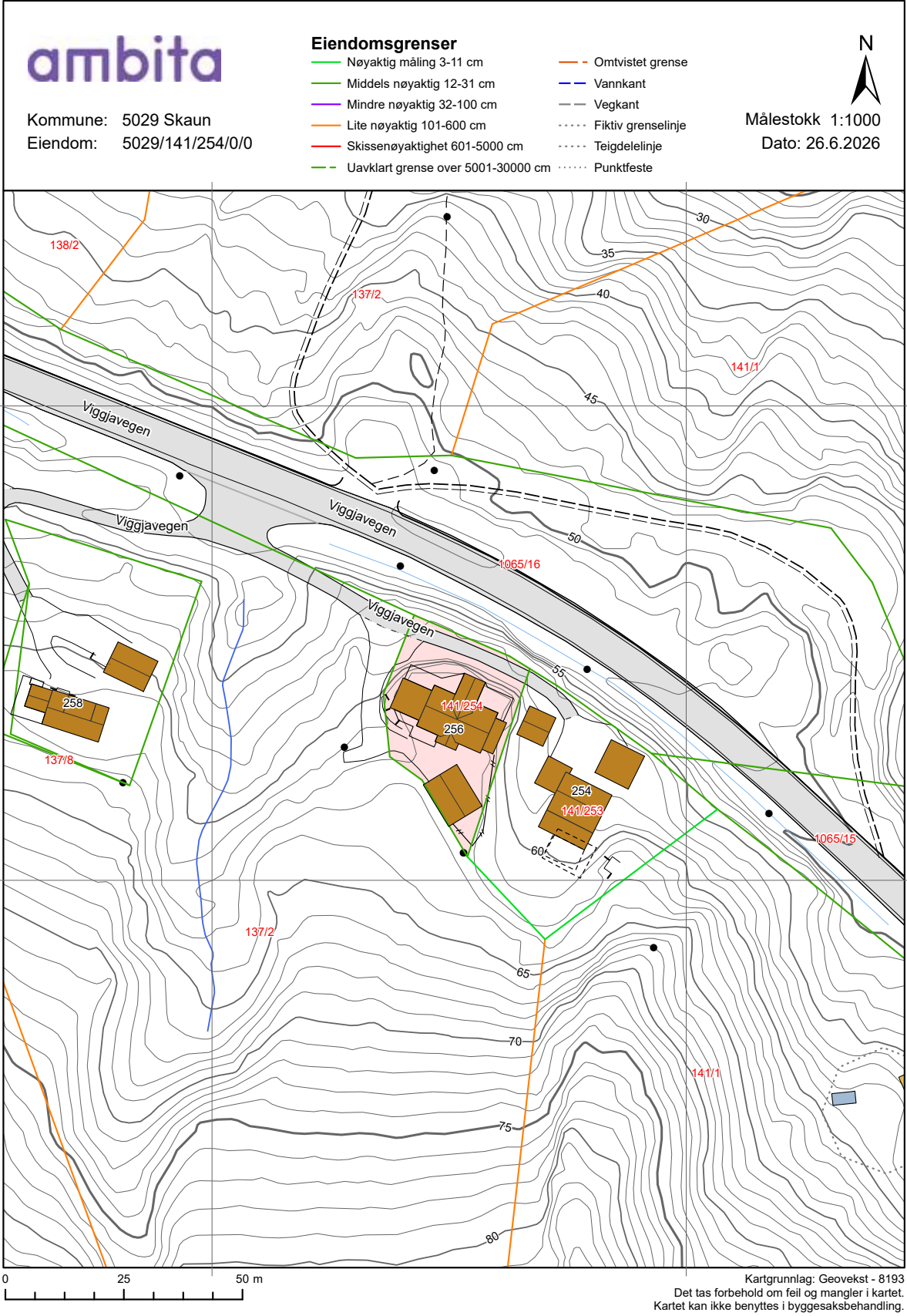
Pr. KVM pr. år 197,22 kWh/m²	Totalt levert pr. år 44 038 kWh
--	---











Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/greft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Gårdsnummer 141, Bruksnummer 254 i 5029 SKAUN kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	 Punktteste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.06.2026 10:53 – Sist oppdatert 26.06.2026 10:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2014/789137/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 10:47

Side 1 av 2

ERKLÆRING/AVTALE

Jeg, Per Einar Vikan fnr. 021149 [redacted] hjemmelshaver av gnr. 137, bnr. 2 i Skaun kommune gir herved eier av gnr. 141, bnr. 254 i Skaun kommune bruksrett til veien over min eiendom som vist på vedlagte kart. Bruksretten omfatter kjøring til og fra eiendommen.

Eier av gnr. 141, bnr. 254 besørger normalt vedlikehold av veien, herunder grusing, raking, brøyting og strøing.

Sted: Børva Dato: 26.12 -2014

Per Vikan

Per Einar Vikan

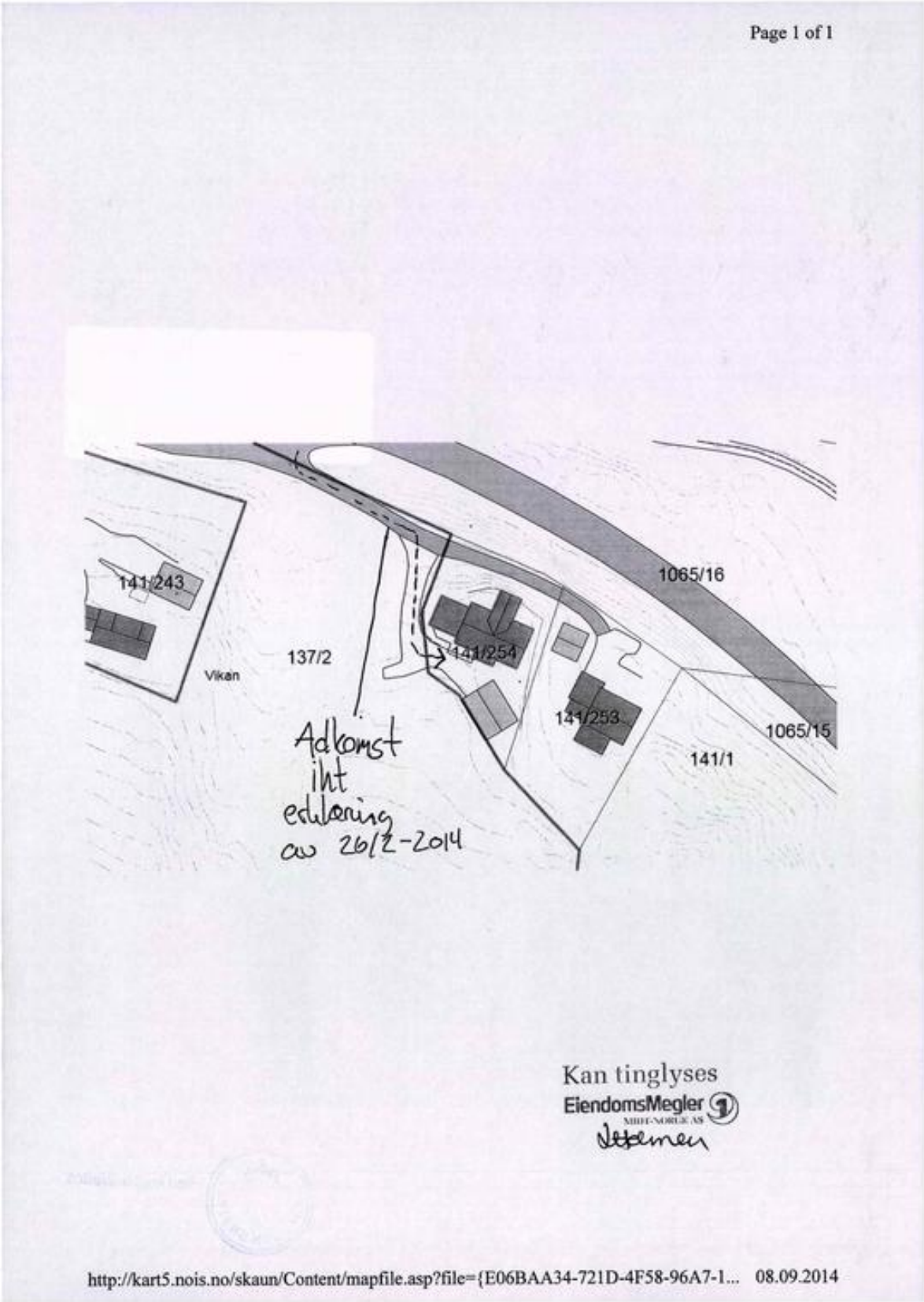
Doknr: 789137 Tinglyst: 17.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIDDOM

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1
[Signature]
[Stamp] Rett kopi bekreftes: [Signature]



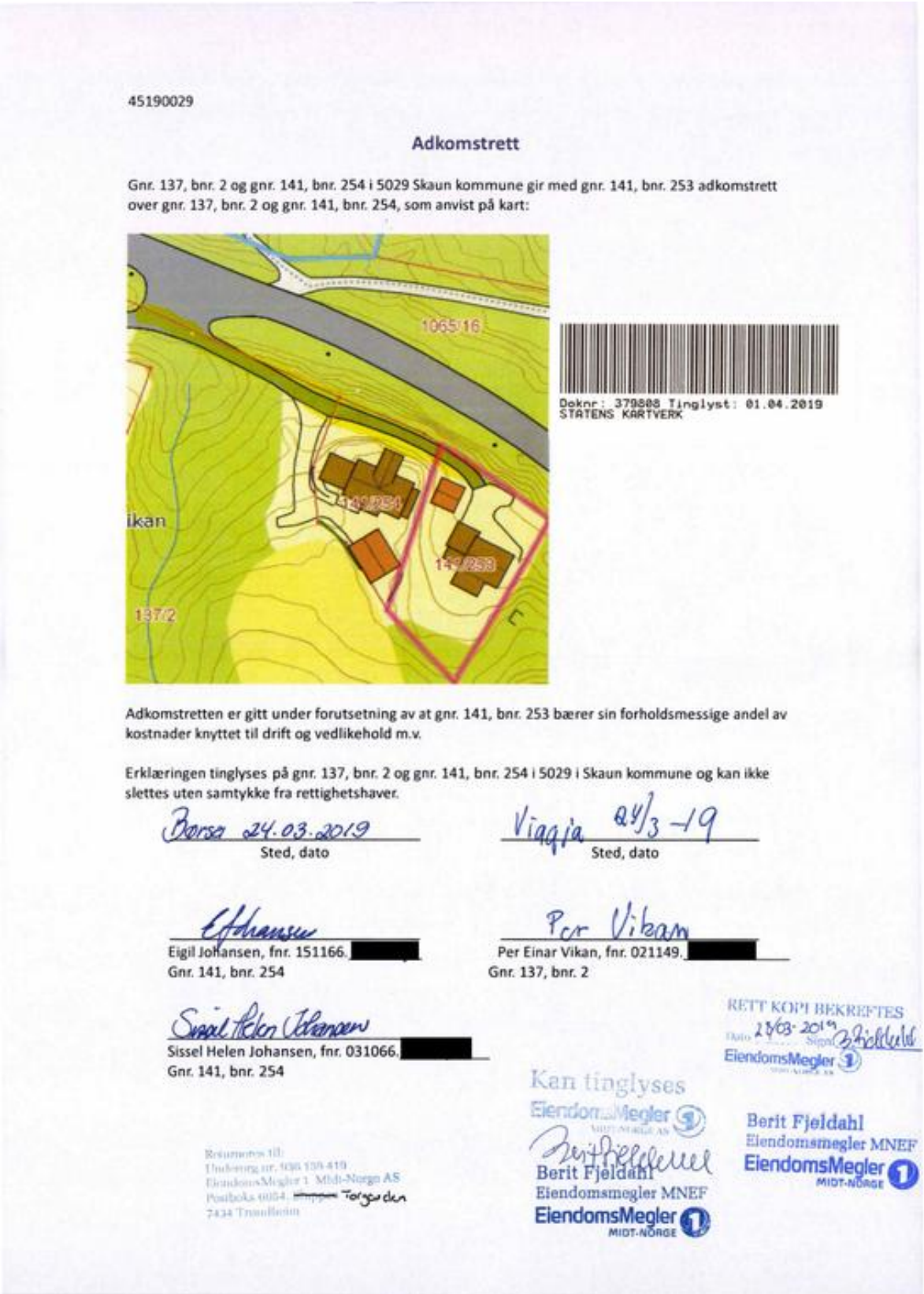
Attestert kopi av dok.nr. 2014/789137/200
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:47

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2019/379808/200
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:47

Side 1 av 1



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

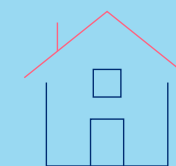
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Viggjavegen 256, 7353 BØRSA. Gnr. 141, bnr. 254, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1310260134
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

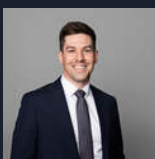
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen

Eiendomsmegler MNEF /

Partner / Salgsleder

910 06 616

cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no