



aktiv.

Viggjavegen 305, 7354 VIGGJA

**Fantastisk sjøeiendom – ren idyll |
Stor enebolig | 2 garasjer | Båthus
| Pent opparbeidet og flotte
uteområde | Solrikt**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Omkostn.: Kr 276 100,-
Total ink omk.: Kr 11 266 100,-
Selger: Håvard Inge Belsås
Ann Merethe Løhre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 204/489 kvm
Tomtstr.: 2679.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1702250043

Fantastisk sjøeiendom – ren idyll | Stor enebolig | 2 garasjer | Båthus | Pent opparbeidet | Solrikt

Velkommen til Viggjavegen 305:

Dette er en sjelden mulighet med egen strandlinje; en praktfull sjøeiendom med stort båthus, innredet anneks og en velholdt enebolig som ble tilnærmet bygd opp på nytt i 2006 sammen med tilbygg. Ved sjøen har eiendommen en liten strand. Beliggenheten er usjenert, og her har du store plenarealer og eventyrlig sjøutsikt på flotte uteplasser. Med to stuer og tre soverom egner boligen seg godt for familier.

Verdt å merke seg:

- Skjernet og privat eiendom med fantastisk utsikt og solforhold
- Tomt på over 2,6 mål
- Garasje og kjøkken i båthuset
- Frittstående garasje
- Stort kjøkken m/spisestue
- Romslig stue m/peisovn
- Loftstue med fabelaktig utsikt
- Både dusjnise og badekar på bad
- To innganger
- Eget vaskerom og wc med dusjmulighet i 1.etg
- Anneks



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 285 m²

BRA totalt: 489 m²

TBA: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m² 1. etasje: Entre, Bod, Wc, Gang, kjøkken/stue med trapp og stue.

2. etasje

BRA-i: 102 m² 2. etasje: Loftstue med trapp, Bad, Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse

2. etasje

6 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Anneks

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse

Båthus/redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 240 m² Båthus og garasje med flere rom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2679.1 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er idylliske og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark. Eiendommen ligger helt for seg selv, med egen strandlinje, badeplass og helt fantastisk sjøutsikt. Alt er tilrettelagt for ekte sommeridyll med bading, båtliv og fiske – uten å forlate egen tomt.

Tomten er på ca. 2679 kvm, pent opparbeidet med trær, flaggstang, blomsterbed, svaberg og store plenarealer. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Eiendommen oppleves som en privat oase, der man enkelt finner roen i en hektisk hverdag.

Innkjørselen er gruslagt, og ender i en gårdsplass med mulighet for parkering. Gårdsplassen binder sammen en garasje, et stort båthus og en velholdt enebolig som er tilnærmet ny fra 2006. Båthuset er på ca. 240 kvm, bestående av et kjøkken, et verksted og et stort, åpent rom for sosiale sammenkomster. Om ønskelig kan bygget leies ut til diverse arrangementer.

På tomten står det også et anneks og en koselig lekestue til glede for de minste. Annekset har et areal på ca. 26 kvm, innredet med peisovn i en lys og trivelig stue som harmonerer godt med de idylliske omgivelsene. Ved annekset nytes utsikten på en delvis innebygd terrasse som måler ca. 36 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger for seg selv i vannkanten, i idylliske og naturskjønne omgivelser. En eiendom som ligger landlig til mellom Viggja og Børsa. Fra eiendommen finner du

alt du trenger til hverdagen innenfor en kort kjøretur. Fra boligen bruker du ca. 5 min til Børsa som byr på dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsmuligheter. Du kommer deg også enkelt til Orkanger med en kjøretur på ca. 12 min.

Her får nye eiere et innholdsrikt hjem og innrede etter egne behov og ønsker. Den store hagen og de solrike uteplassene har vært flittig brukt og har vært et fint samlingssted for familie og venner.

Boligen nyter godt av kort distanse til alt du trenger i hverdagen. I Børsa finner vi dagligvarebutikker, apotek, pizzarestaurant og bensinstasjon. Her finner vi også båtplasser, et rikt idrett/- og aktivitetstilbud og flere tur og rekreasjonsområder. Har du behov for mer har du en kort tur til Orkanger som byr på shopping senter, svømmehall, idrettspark, klatrehall, hundepark, bygg handel, bilforhandler m.m.

Viggjavegen 305 grenser til sjøen og det er kort vei til marka hvor man kan plukke sopp, bær eller besøke ulike fiskevann i Skaun. Skaun kommune har for tur og friluftssinteresserte svært mye å by på. Fra Børsa og Viggja er mulighetene store med turløyper til Orkanger og Skaun med mange tilrettelagte stier og fantastiske skispor fra både Seljan og Lyngstua som strekker seg milevis og byr på fantastiske opplevelser. Idrettslaget på Viggja og i Børsa er ivrig og flinke til å folk ut med aktiviteter, fine turer og arrangement. Med beliggenhet ned til fjæra byr området på flotte fiskemuligheter og fantastiske båtturer.

Boligen sogner til Viggja barneskole med elever fra 1.-7.-trinn og Skaun ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. I området har vi også flere barnehager blant annet Viggja, Fredly, og Børsa.

Kollektiv: Ikke langt fra eiendommen har du bussholdeplass hvor det går buss både til Orkanger/Fannrem og Trondheim. Se nærmere om bussavganger på <https://www.atb.no>.

Adkomst

Se kart på [finn.no](https://www.finn.no)

Bebyggelsen

Nærområdet består av landbruk og spredt boligbebyggelse, omkranset av fjorden, åkre og vakker natur.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 3,2 km til Viggja oppvekstsenter med barneskole og barnehage. Det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole i Børsa, som flyttet inn i nye lokaler i 2019. I samme bygg er det bibliotek, kultursal, ungdomsklubb og idrettshall. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Melhus og Orkanger.

Kommunen har et variert idrettstilbud med flere lokale idrettslag. Skaun og Børsla IL har tilbud innen friidrett, innebandy, orientering, langrenn, skiskyting, turn, triatlon og trim. I Børsla finner du idrettsplass og flerbrukshall, og det er preparerte skiløyper både i Seljan og ved Lyngstua i Børsla. Turentusiaster kan kose seg i flott skogsterreng rett utenfor døra.

Kommunen har et stort løypenett med merkede løyper, spennende småstier, gapahuk og gode akebakker. Sportsfiskere kan prøve lykken i fjorden, Laugen, Våddan eller i ett av de andre 46 fiskevannene i kommunen. Badestrendene på Tråsåvika og Grønlandskjæret ligger i kort gangavstand.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Viggja består av buss. Nærmeste holdeplass er Lund Hagebruk, som ligger ca. 8 minutter unna til fots. Med bil fra eiendommen er det ca. 5 min til Børsla, 13 min til Orkanger og 35 min til Trondheim.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer uten kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er dekket med skifer. Etasjeskille er et tre bjelkelag. 2 fags vindu. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Enebolig:

1.etg: Bra-i : 102 m²

2.etg: Bra-i: 102 m²

1. etasje: Entre, Bod, Wc, vaskerom/gang, kjøkken/stue med trapp og stue.

2. etasje: Loftstue med trapp, Bad, Gang og 3 soverom.

Totalt:

BRA- I 204 m²

BRA-e 285 m² (frittstående båthus,anneks og garasje)

TBA: 59 m

Standard

Entré: Velkommen inn i et stort og meget pent familiehjem med moderne fargevalg. Inngangen er overbygd, og har skifer, ringeklokke og plass til et koselig kafésett. Vel inne er en bred entré innredet med hvitmalte vegger og lysegrå fliser på gulvet.

Entreen har et praktisk gjestetoalett, og om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Tilliggende entreen finner man en bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr. Boligen har også en bi-inngang, via en herlig terrasse på ca. 28 kvm. Terrassen strekker seg rundt hjørnet, så her kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

Kjøkken og spisestue: Sammen med en egen spisestue utgjør kjøkkenet et stort og åpent allrom, med flott gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Vinduene inkluderer en skyvedør, som tar deg ut til en herlig terrasse på ca. 18,3 kvm.

Utsikten viser seg fra sin beste side, og terrassen har en bred trapp ned til hagen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både sosiale middager og rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Allrommet har parkettgulv, hvitmalte panelvegger og en varmepumpe for jevn, behagelig varme.

Ekstra god takhøyde bidrar til en herlig og luftig atmosfære. Selve kjøkkenet er tidløst og funksjonelt, der god skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold. Maten lages med fjorden som vakkert bakteppe, og innredningen har hvite, profilerte fronter, stort vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Belysning og sandfargede fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator. Oppvaskmaskin er montert, og platetopp og stekeovn er integrert i innredningen. Ovnen er praktisk plassert i et høyskap, og kjøkkenet har videre adkomst til et hendig vaskerom.

Stue: Stuen er romslig og innbydende, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og flott lysinnslipp via vinduer i tre himmelretninger. Her kan man sette seg godt til rette i sofakroken og skue utover fjorden. Lune kvelder sikres av en peisovn, og parkett på gulvet kombineres med dekorstein, hvitmalte panelplater og en mørkeblå kontrastvegg. Ved ildstedet har rommet downlights i taket. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Loftstue: Utenfor soverommene har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har storslått utsikt over fjordlandskapet, og er innredet med parkettgulv og hvitmalte panelplater på veggene.

Det er plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom: Planløsningen er praktisk, med toalett i begge etasjer. Badet er plassert utenfor soverommene i andre etasje, og boligen har et ekstra wc-rom og et eget vaskerom på hovedplanet. På badet er det både en dusjnise og et delikat hjørnebadekar med dusjløsning, der førstnevnte har regnfallsdusj, svingbar glassdør og vegger av glassbyggerstein.

Rommet har svært god størrelse, hvor mørkeblå gulvfliser og hvite veggfliser gir en fin kontrast. Downlights er installert i taket, og badet har varmekabler og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning.

Wc-rommet er helfliset, innredet med integrerte hyller, vegghengt toalett og innfelt speil over et hvitt servantskap. Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. I rommet er det flislagt gulv, hvite veggskap og en arbeidsbenk med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin er etablert under benken.

Soverom og garderobe: Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Soverommene har arealer på henholdsvis ca. 10,6, 11,7 og 15,7 kvm. I gangen utenfor soverommene er det utgang til en overbygd veranda på ca. 6 kvm.

Hovedsoverommet er malt i en mørk jordtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Langs den ene veggen har rommet, i likhet med et av de øvrige, en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Godt med ekstra lagringsplass finnes i båthuset og i en bod ved entreen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

- Vinduer trenger vedlikehold som rep av sprosser.
- Utvendige hengsler har noe rust

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det mangler godkjent takstige
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

7.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er tilnærmet flatt gulv med lokalt fall ved sluk på ca 1,5 cm

10.5 Ventilasjon

-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er

av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Forhold som har fått TG3:

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Her er det tegn til at membran er kappet bort over klemring på sluk slik at vann kan komme inn i konstruksjonen

- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På eiendommen står det både et stort båthus med garasje og en frittstående garasje på ca. 20 kvm. I tilknytning til garasjen og hovedhuset har tomten en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Solforhold

Svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Diverse

Boligen er opprinnelig fra 1936, men ble tilnærmet oppført på nytt i 2006 sammen med tilbygg. Kun muren ble stående.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe på kjøkkenet. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 990 000

Kommunale avgifter

Kr 30 955

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt som årsprognose for 2025. Beløp kan avvike. Fordelt på fire terminer.

I tillegg betales det kr 5 562,- i renovasjon og kr 3051,- i slamgebyr til Remidt. Beløpet kan avvike. Fordelt på fire terminer.

Formuesverdi primær

Kr 1 412 112

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 648 448

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 5 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/138/5:

22.10.1935 - Dokumentnr: 900276 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:138 Bnr:3

Bestemmelse om fiskerett

09.11.1963 - Dokumentnr: 4884 - Erklæring/avtale

Om båndlagt strandområde etter friluftsl. ` 25

21.04.1978 - Dokumentnr: 1755 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2025 - Dokumentnr: 149718 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

16.01.1934 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:138 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 32307 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1657 Gnr:138 Bnr:5

22.10.1935 - Dokumentnr: 900275 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:138 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 01.06.2011

Ferdigattest og tegninger på hus og tilbygg ligger vedlagt salgsoppgaven som stemmer med dagens bruk. Pga alderen på huset (1936) foreligger det ikke ferdigattest/tegninger fra gammelt av, som ikke er uvanlig på eldre eiendommer. Boligen ble tilnærmet nyoppbygget i sin helhet sammen med tilbygget i 2006.

Vei, vann og avløp

Privat vei og avløp. Offentlig vann. Det må påregnes kostnader til brøyting/vedlikehold av vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

274 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

276 100 (Omkostninger totalt)

292 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

294 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 266 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 282 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 284 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 276 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

14.05.2025

















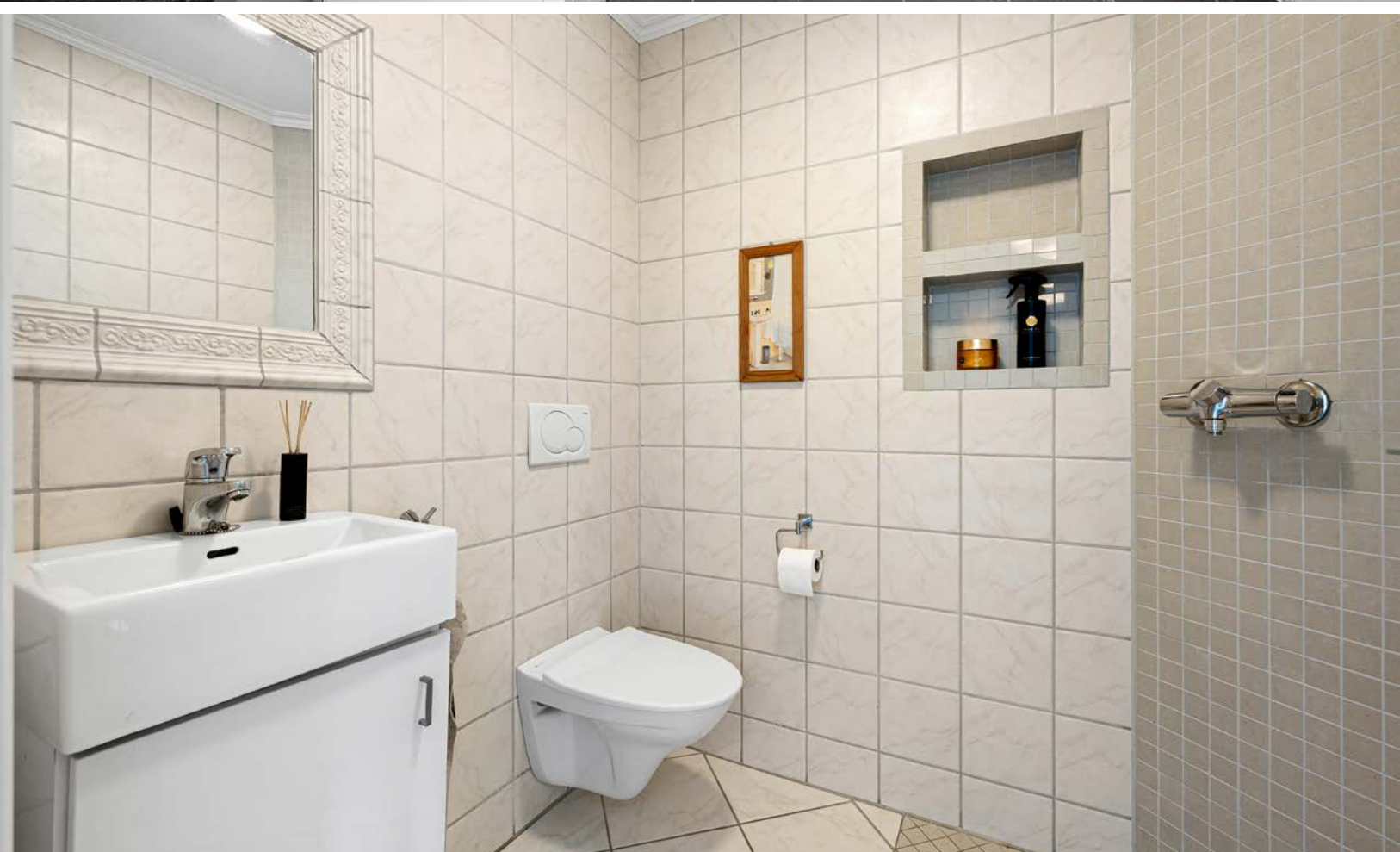
































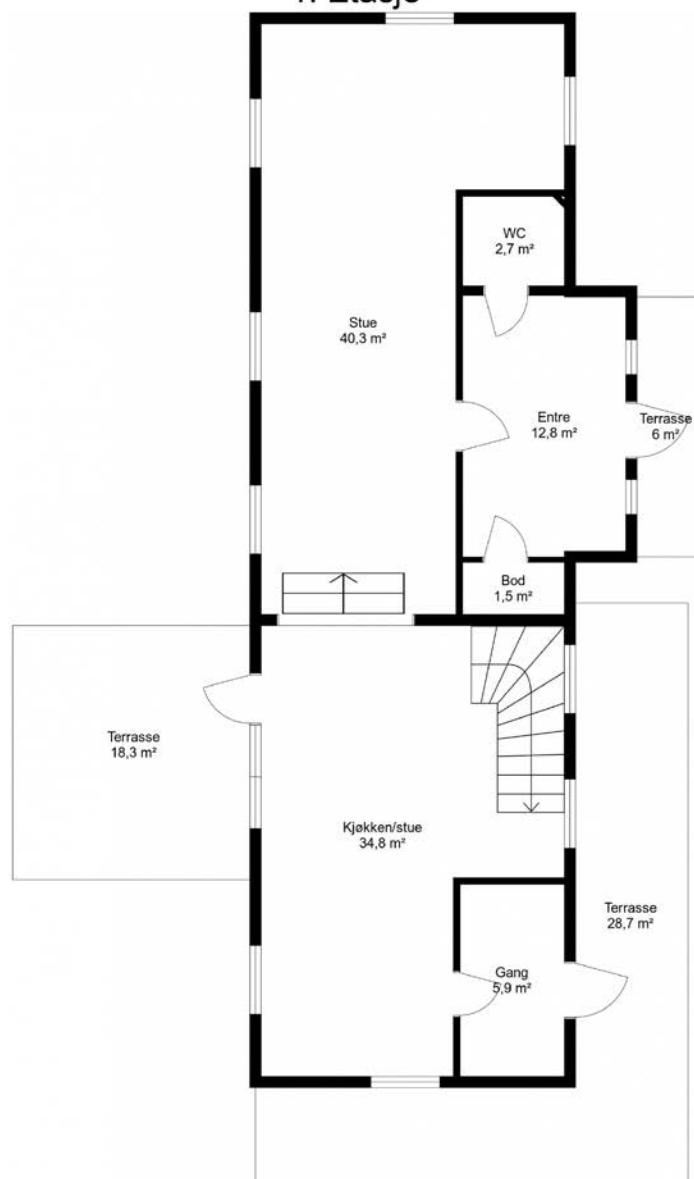








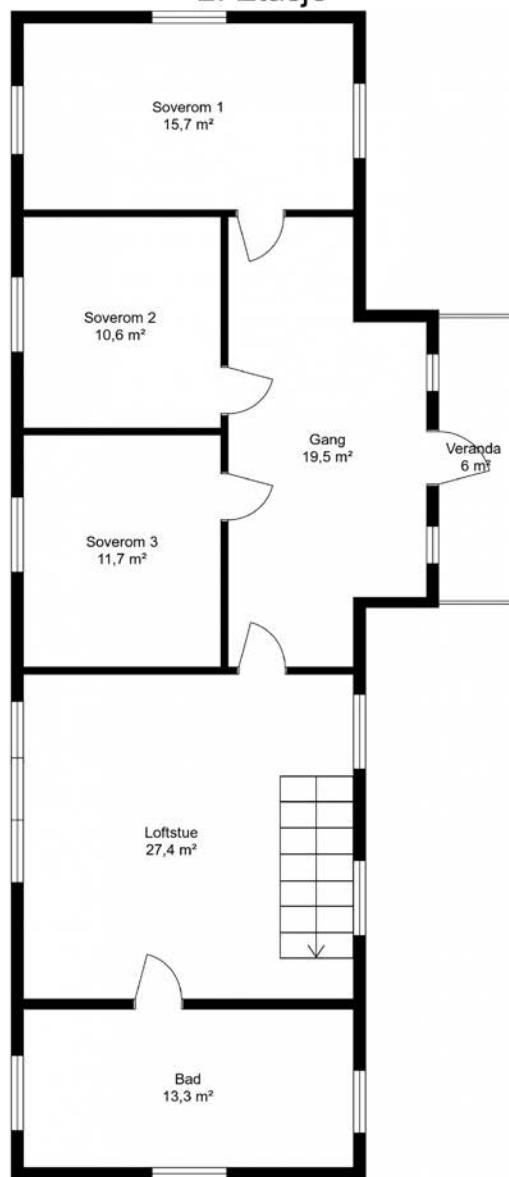
Viggjavegen 305 1. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Viggjavegen 305 2. Etasje

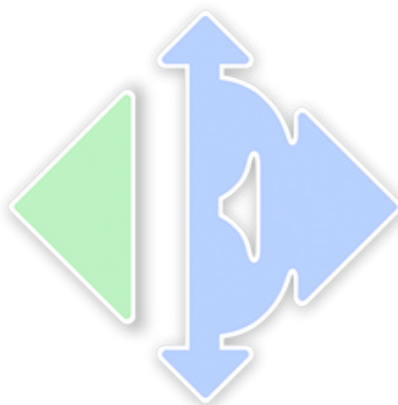


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Enebolig Viggjavegen 305
Viggjavegen 305
7354 Viggja



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 10/04/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:136, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Ann Merethe Løhre og Håvard Inge Belsås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2679 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Kommuneplan Skaun Kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.2025
Forutsetninger:	- Boligen ble inspisert i dagslys. - Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. - For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. - Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Ann Merethe Løhre og Håvard Inge Belsås
Tilstede under befaringen:	Håvard Inge Belsås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Tomt ligger i svakt skått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig er oppført i to etasjer uten kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skifer.
Etasjeskille er et tre bjelkelag. 2 fags vindu.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Boligen er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfyllt spørreskjema fra takstmann
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. etasje**

Entre: Flis på gulv, Malte plater på vegger og malt plate i himling.

Bod: Flis på gulv, Malte plater på vegger og malt plate i himling.

Wc: Flis på gulv og på vegger og malt plate i himling.

Gang: Flis på gulv, Malte plater på vegger og malt plate i himling.

Kjøkken/stue med trapp: Parkett på gulv, Malte plater på vegger og malt plate i himling.

Stue: Parkett på gulv, MDF plater på vegger og malt plate i himling.

2. etasje

Loftstue med trapp: Parkett på gulv, MDF panel på vegg, og malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og på vegg, og malt plate i himling.

Gang: Parkett på gulv, MDF panel på vegg, og malt plate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, MDF panel på vegg, og malt panel i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, MDF panel på vegg, og malt panel i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv, MDF panel på vegg, og malt panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

ANNET:

- Innerdører er fra 2006 og er hvite lettdører

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er oppgitt byggeår 1934.

Boligeier opplyser om:

- Det var det gamle huset som var bygget da. Når vi kjøpte eiendommen i 2005 flyttet vi inn i det gamle huset.

Deretter satte vi opp tilbygg som vi flyttet inn i, så rev vi det gamle huset og satte opp helt nytt bygg. Hele huset er nå fra 2006. Da blir det vel mest rett å sette byggeår 2006

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	102			53	100	2
2 .Etasje	102			6	102	
SUM BYGNING	204			59	200	2
SUM BRA	204					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		25		36		
Redskapshus		240				
Garasje		20				
SUM BYGNING		285		36		
SUM BRA	285					

BRA-i:

1. etasje: Entre, Bod, Wc, Gang, kjøkken/stue med trapp og stue.
2. etasje: Loftstue med trapp, Bad, Gang og 3 soverom.

BRA-e:

Båthus med garasje. Garasje og anneks

MERKNADER OM AREAL:

Trapperom

- Trapperom er medregnet i arealet

TAKHØYDER

- Takhøyder i 1 Etasje er ca 2,7 på kjøkken og gang ved kjøkken og resten av rommene ca 2,38 meter
- Takhøyder i 2. Etasje er ca 2.6 meter på loftstue og resten av rommene ca 2,38 meter

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Stort båthus med garasje.

Anneks

Frittstående garasje

Båthus med garasje, garasje og anneks er ikke tistandsvurdert

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

10/04/2025

Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Det er ingen vesentlige avvik på befaringdagen

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller under deler av bolig

Merknader: - Kypkjeller er ikke undersøkt på grunn av manglende tilkomst

- Boligeier opplyser om at krypekjellergulv er fuktsikret med fuktsperre

- Det er reistrert ventiler i ringmur men virker for å være for lite

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Terrengforhold vurderes som ivaretatt da det er en liten helling og ingen kjeller.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk/tømmer med isolasjon og ytterkledning av stående panel

Merknader: -Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

- Kledningen er i god stand.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 2-lags isolerglass og ytterdører fra 2006

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags isolerglass.

Merknader: - Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand.

- Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen med hensyn til alderen og hva man kan forvente

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: - Inspisert fra bakkeplan.

- Selve takkonstruksjoner er lukket og det er ingen tilkomst til konstruksjonen

- Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Det mangler godkjent takstige.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Undertaket og lekter antas å være i fra 2006.

- Skiffertak som ytterteking.

Merknader: - Undertaket og lekter antas å være i fra 2006.

- Skiffertak som ytterteking.

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak fra utside da det er skifer utvendig og lukket konstruksjon

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: - Det er ingen innredet loftkonstruksjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda / og terrasse på bakken

Merknader: Veranda / og terrasse på bakken

- Terrasser/veranda er utført av impregnerte materialer.
- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegger og malt plate i himling

Merknader: - Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er tilnærmet flatt gulv med lokalt fall ved sluk på ca 1,5 cm

- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er boret hull i et tilstøtende rom (loftstue)

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %
- Det er målt RH 47,2 % og 22,1 grader inne i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.
- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er lite tilgjengelig sluk under badekar slik at rengjøring er vanskelig
- Her er det tegn til at membran er kappet bort over klemring på sluk slik at vann kan komme inn i konstruksjonen

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med profilert fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra 2006

- Kjøkkeninnredning ha noe bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

-Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Vegghengt toalett på Wc har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

- Stakeluger og lufting er ikke registrert.

- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring

- Ingen dokumentasjon på utført arbeid

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l plasert i bod med sluk

- Merknader:** - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

- Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
 -Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013
 Resultatet var tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2006
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

- Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.
 - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
 - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
 - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer trenger vedlikehold som rep av sprosser. - Utvendige hengsler har noe rust
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Det mangler godkjent takstige - Det er ikke montert snøfangere på taket. - Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er tilnærmet flatt gulv med lokalt fall ved sluk på ca 1,5 cm
10.5	Ventilasjon
	-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Her er det tegn til at membran er kappet bort over klemring på sluk slik at vann kan komme inn i konstruksjonen
- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Merethe Løhre	Håvard Inge Belsås
Gateadresse	
Viggjavegen 305	
Poststed	Postnr
VIGGJA	7354
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har gjort arbeidet selv, da Håvard er faglært snekker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygget ble oppsatt i 2005 og badet er fra den tiden.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sendt inn til Skaun kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av Håvard Belsås som er faglært snekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært lekkasje på tak på garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Morten Wilmann

Arbeid utført av

Børse Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontrollert sist i 2013 av Børse Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert på garasje.

Document reference: 1702250043

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Merethe Løhre	db98abbed873c069e95de5 6b76290243e0a38dd4	07.04.2025 19:44:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Inge Belås	f676dbf5cb1ada504a653ab1 7306a7855c171e72	08.04.2025 12:26:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Håvard Belsås

7354 VIGGJA

Vår ref.
05/921-6/KBS

Arkivkode
EA 138/5

Deres ref.

Dato
01.06.2011

**FERDIGATTEST
TILBYGG BOLIG PÅ EIENDOMMEN LABERGET GNR. 138 BNR. 5**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 23.05.2011.
Igangsettingstillatelse er gitt 25.08.2005.

*Eiendommen: Gnr./bnr. 138/5
Gjelder: Tilbygg, hele tiltaket
Areal: Bebygd areal (tilbygg): 43.0 m², bruksareal tilbygg: 77.0 m²
Bygningstype: 111 enebolig
Bygningsnr.: 15886072-1
Byggested: Laberget, Viggja
Tiltakshaver: Håvard Belsås og Ann Merethe Lohre
Ansvarlig søker: Håvard Belsås*

Kontroll:

Tiltakshaver er godkjent som selvbygger for hele tiltaket og er derfor selv ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vann/avløp:

Boligen er tilknyttet offentlig vannledningsnett og har privat avløpsanlegg.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf.

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

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

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

Bankgiro:
4214 07 41528
6345 06 16577 skatt

plan- og bygningsloven § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med hilsen



Karen Bersaas Sæther
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867245

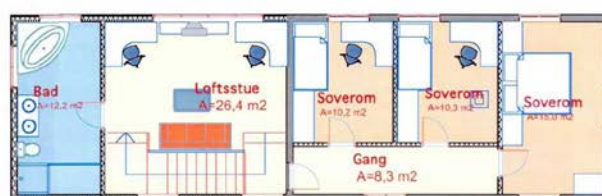
Kopi til: Driftskontoret
 Feier
 Tiltakshaver

VEDL. E 2

MØBLERINGSPLAN 1. ETG



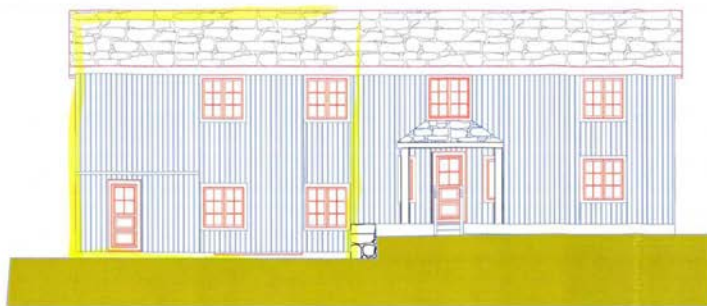
MØBLERINGSPLAN 2. ETG



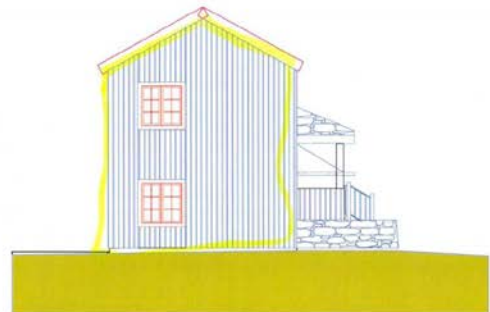
23.08.05
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BORSA

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	tegn. av:
Familien Løhre, Belsås Utvidelse av bolig på Laberget ETT-TRINNSSØKNAD			tegn. av:
			kontr. av:
			filnavn:
			dato:
			mål:
			saks nr:
			tegn. nr:
			10-02

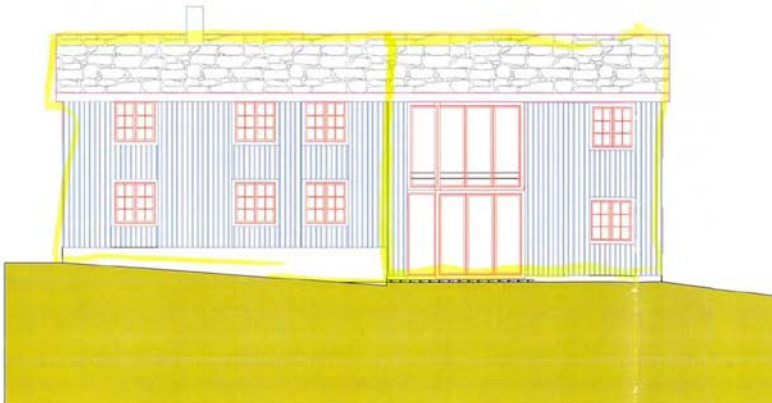
VEDL. E 3



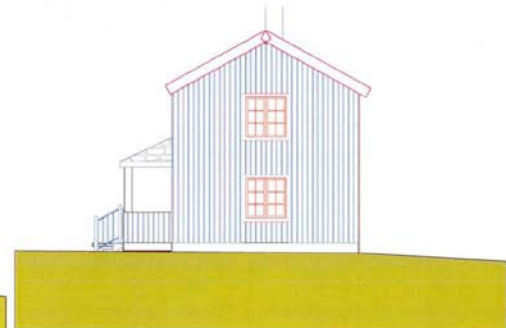
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	tegn. av:	
Familien Løhre, Belsås			tegn. av:	
Utvivelse av bolig på Laberget			kontr. av:	
ETT-TRINNSSØKNAD			filnavn:	
			dato:	01.07.05
			mål:	1:100
			saks nr:	
FASADER			tegn. nr:	11-01
			rev. nr:	

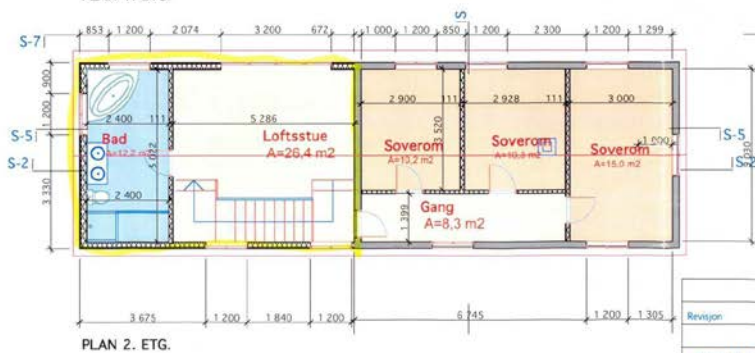
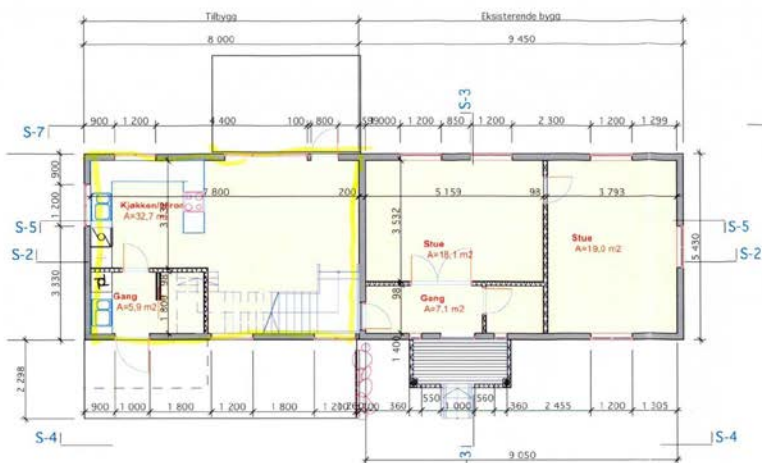
VEDL. E5



25.08.05
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

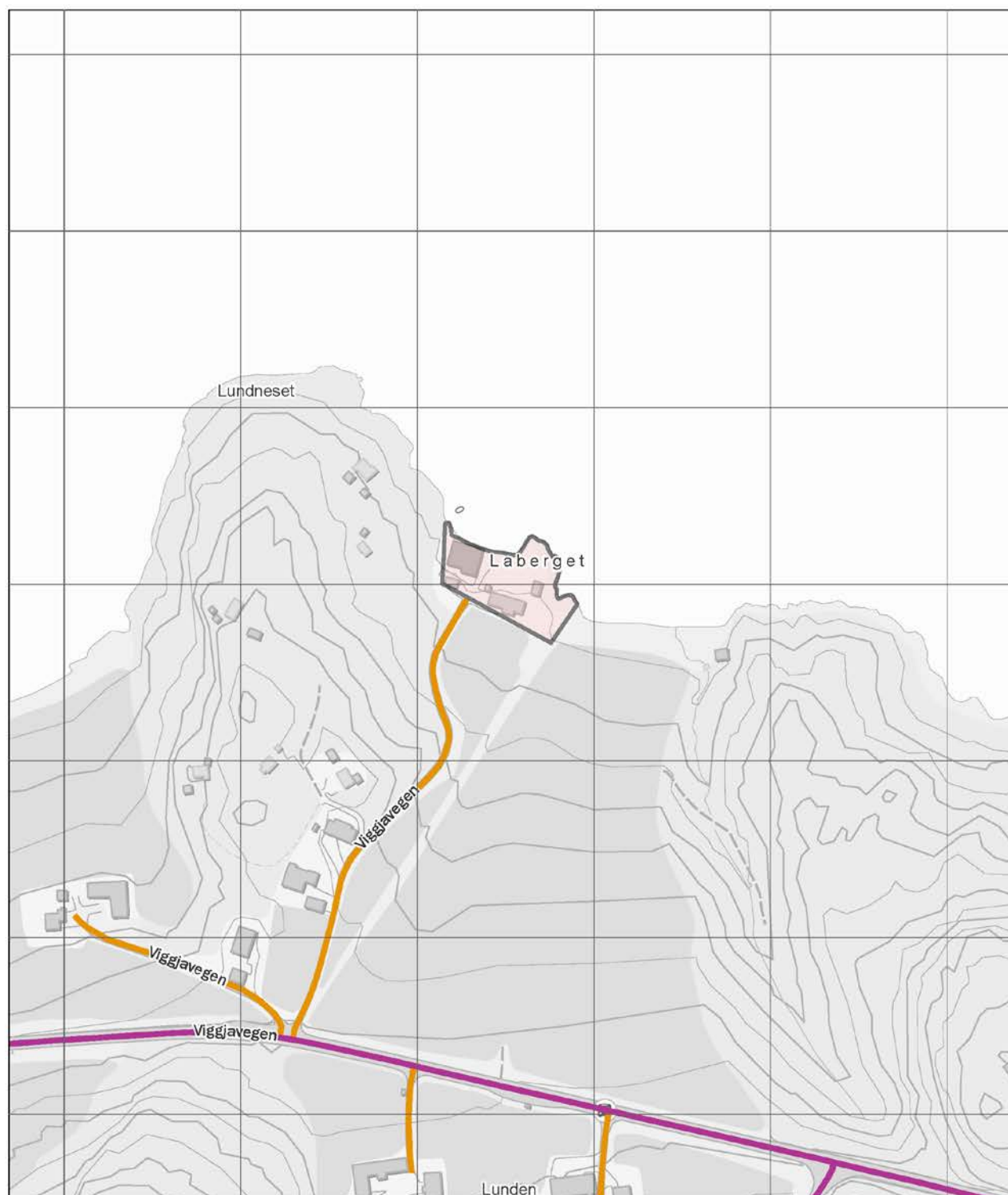
Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	tegn.av:
Familien Løhre, Belsås Utvidelse av bolig på Laberget ETT-TRINNSSØKNAD			tegn.av: kontr.av: filnavn: dato: 01.07.05 mål: 1:100 sak nr:
SNITT S2			tegn.nr: 12-02 rev:

VEDL. E/



25.08.25
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	tegn.av:
Familien Løhre, Belsås Utvidelse av bolig på Laberget ETT-TRINNSSØKNAD			tegn.av:
			kontr. av:
			frårvn:
			dato: 01.07.05
			mål: 1:100
			saks nr:
			tegn.nr
			10-01



Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/138/5/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

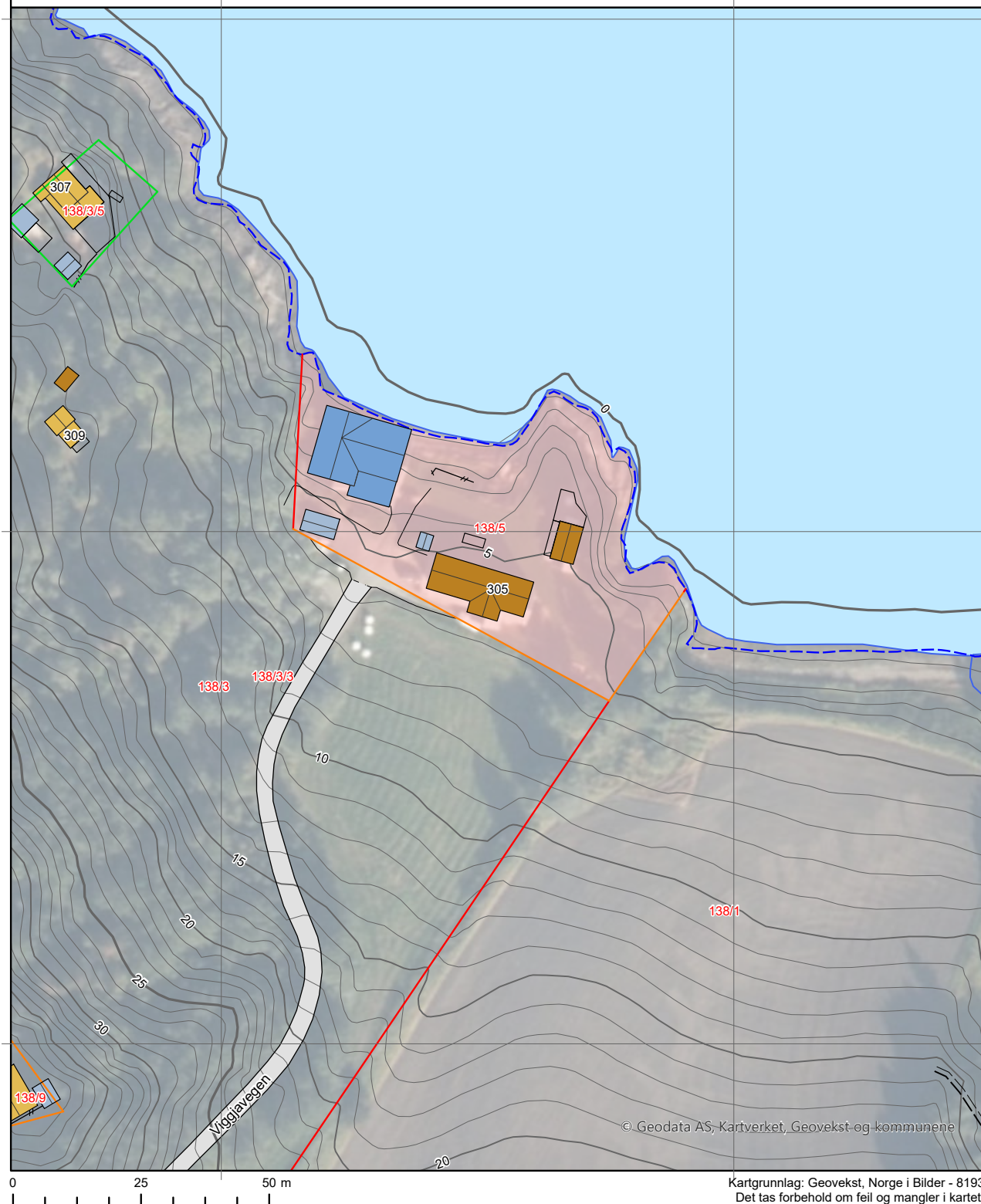
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 6.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/138/5/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 6.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	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/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007832	06.02.2025	1702250043

Om dokumentet

Ident

1963/4884/66

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Området omfatter følgende grunneiere:

4876-
Dagbok nr. 4896 1963.
Midt-Trendelag skolestyresenat

4876/1963

48

48 96/1963

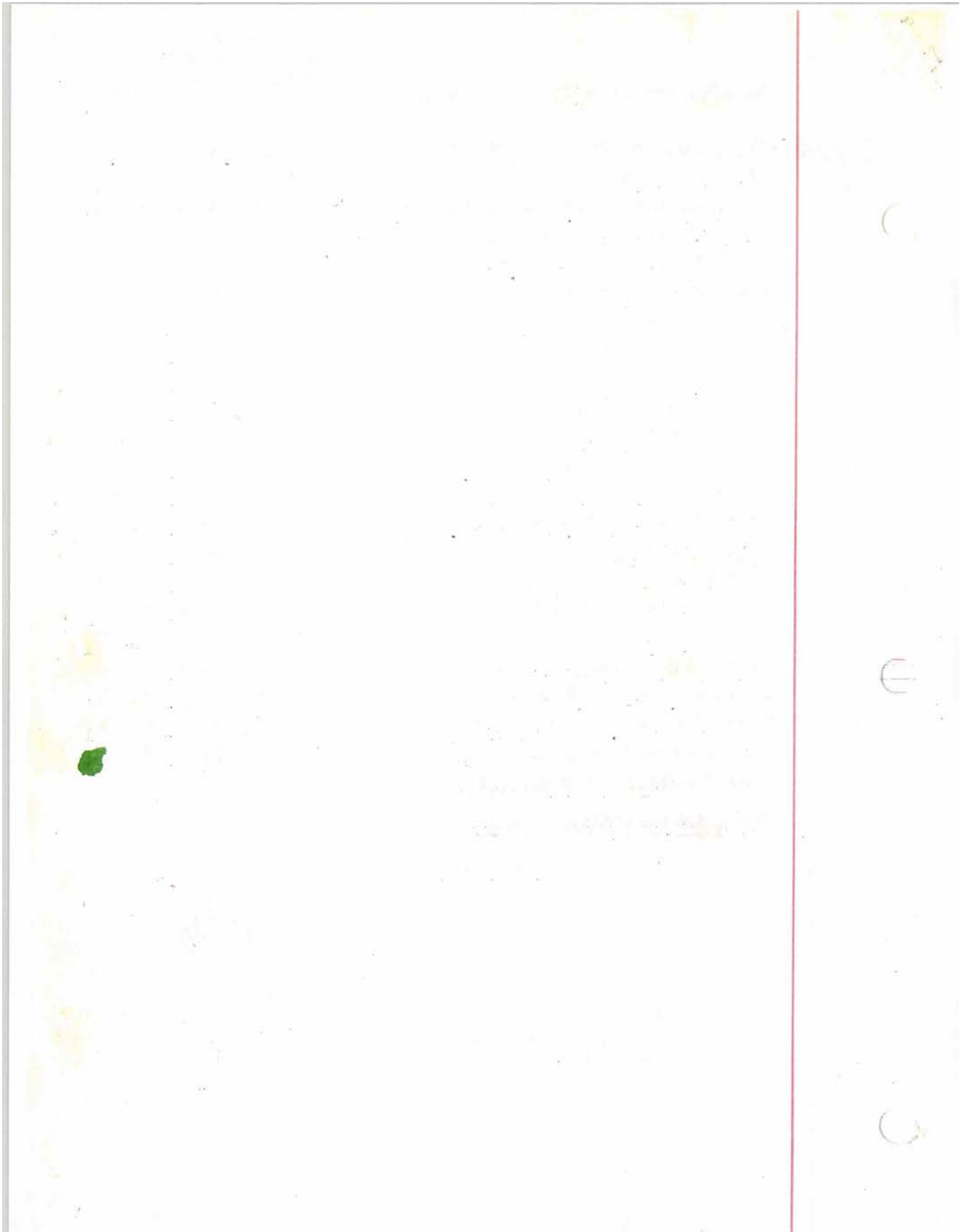
Olaug Johanne Haukvik, Börsa
Einar Nyrö, Klett
Erik Håghensen, H.Bothners veg 36
Kari Rasmussen, Ilevolden 3 e
Johan Bakken, Kirkegt. 10 a
Mons Lövset, Börsa
Karen Elisabeth Lund, Börsa
Karl Sandmo, Viggja
Ole O. Lund, Viggja
Einar Landrö, Viggja
Alf Slettås, Viggja
Matias Osnes, Prinsens gt. 27
- " - " - "
Ivar Sandvik, Tr.heim tekn. skole
Erik Willmann, Viggja
Bertram Bratsberg, Viggja
Ivar Viggaklev, Viggja
Knut P. Vigger, Viggja
Magnus Kvitskjær, Viggja
Johan J. Wiggen, Viggja
Håkon Arne J. Vigger, Viggja
John Storsand, Viggja
~~Arne Stålby, Ilevolden 3 e~~
~~Kari Kirkstøl, Skrenten 7 r~~

✓	gnr.	40	+	bnr.	8	✓
✓	"	40	-	"	52	✓
✓	"	40	-	"	53	✓
✓	"	40	-	"	54	✓
✓	"	40	-	"	55	✓
✓	"	40	-	"	1	✓
✓	"	43	-	"	2	✓
✓	"	43	-	"	1	✓
✓	"	43	-	"	5	✓
✓	"	43	-	"	3	✓
✓	"	43	-	"	4	✓
✓	"	43	-	"	12	✓
✓	"	43	-	"	13	✓
✓	"	43	-	"	10	✓
✓	"	44	-	"	1	✓
✓	"	44	-	"	4	✓
✓	"	45	-	"	1	✓
✓	"	46	-	"	1	✓
✓	"	46	-	"	2	✓
✓	"	48	-	"	1	✓
✓	"	49	-	"	1	✓
✓	"	72	-	"	1	✓



Reti kopi bekreftes:
Sbermai

adfer



S A R U T S K R I F T

4876-
Dagbok nr. 4896 1963.
Midd-Tuendag avundstidensarbeid

av

möteprotokoll for Sør-Trøndelag fylkesutvalg.

Sak nr. 333 i møte 9. oktober 1963.

Tilstede var kst. fylkesmann E. Einarson og fylkesutvalgets medlemmer ordførerne Moxnes, Dahle og Berg.

For Trondheim by møtte Torleif Ranum.

Byggeforbud på strandstrekninger i Børsa.

Fylkesfriluftsnemnda har i møte den 26. september d.å. gjort slikt vedtak:

"Fylkesfriluftsnemnda vil anbefale at følgende strandstrekninger i Børsa båndlegges etter friluftslovens § 25:

1. Fra det regulerte område ved Viggja til det regulerte område under Eli gård.
Bredde fra stranden: 100 m, men ikke over veien.
2. Fra og med Kvitskjæret til og med Grønlandsskjæret.
Bredde fra stranden: til veien - men ikke over 100 m fra stranden."

Vedtaket er i samsvar med forslag fra fylkesmannen.

Børsa kommune gjør ingen innvending mot at fylkesutvalget båndlegger de områdene som fylkesmannen foreslår.

Grunneierne har fått høve til å uttale seg.

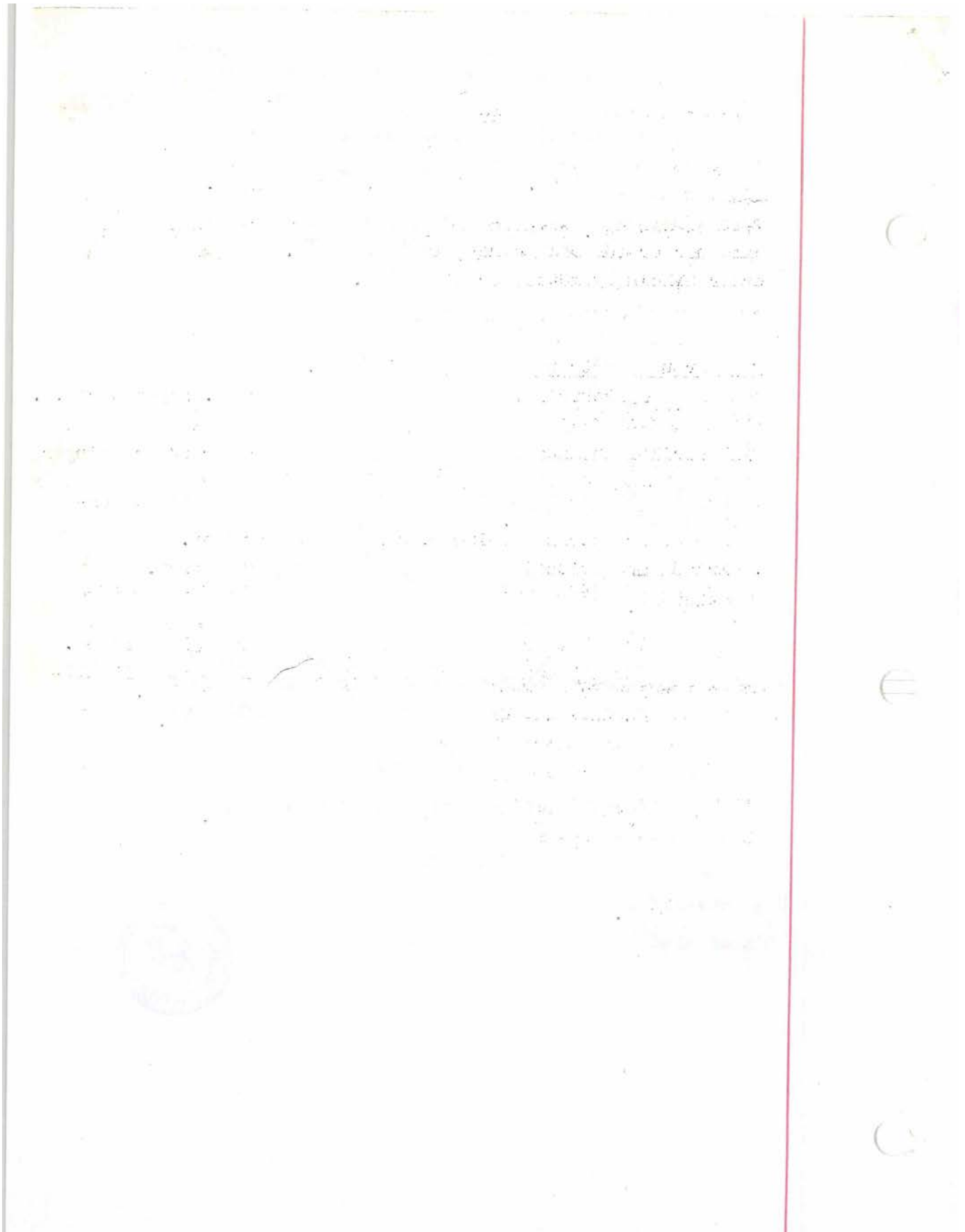
V E D T A K :

Fylkesfriluftsnemndas tilråding vedtas.

Rett utskrift.

Rigmor Klæt





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007833	06.02.2025	1702250043

Om dokumentet

Ident

1978/1755/66

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Utdrag av Rettsbok

for
Orkdal jordskifterett

År 1977 den 6. mai ble jordskifterett holdt i Børsa bedehus,
Børsa.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Tor Garberg, Buvika.

2. Tore Gangaune, Buvika.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Erling Hestnes.

Sak nr. 1/1977. Grensegang etter jordskiftelovens § 100.

Parter: Saksøker: Einar Landrø, eier av gnr. 138/3

Saksøkt: Karl Sandmo, " " " 138/1

Alf Sletås, " " " 138/4

Samtlige eiendommer i Skaun herred.

Saka gjelder: Rekonstruksjon av grenser på innmark mellom
ovennevnte eiendommer.

Til stede: Einar Landrø og Karl Sandmo.

Rettens formann leste opp domstollovens §§ 106 og 108.

På forespørsel kjente **ingen** til ugildhetsgrunn for noen av
rettens medlemmer. Begge jordskiftemennene har tidligere avgitt
den nødvendige forsikring.

Rettens formann la frem:

Dok. nr. 1. Kravet om saken med vedlegg.

" " 2. Fotostatkopi av utskrift av utskiftningsforretning,

- 2 -

Dok. nr. 3. Kart i målestokk 1:2000 over innmarken til gården
Lund, opptatt år 1900 av O. M. Bøe.

" " 4. Kart i målestokk 1:5000 (CH 125-4 Lund).

Saksøkeren fikk ordet til fremstilling av saken.

Saksøkte Karl Sandmo fikk ordet til fremstilling av saken.

Jordskifteretten foretok deretter sammen med de møtende parter
befaring i det aktuelle område. Man dro deretter tilbake til
rettslokalet.

Einar Landrø ba saken utvidet til å omfatte grense for hans
eiendom også mot eventuelle andre eiere som måtte være kommet
inntil grensa, enn de som er oppført i krav av 26/1-1977.

Jordskifteretten gjorde deretter enstemmig slikt
vedtak.

Den forlangte grensegangssak blir å fremme.

Saken ble hermed utsatt på ubestemt tid.

Omkostninger.

Tilsammen kr. 276,90

Beløpet ble dekket ved at Einar Landrø betalte det hele.
Jordskiftemennene fikk utbetalt sitt tilgodehavende.
Innkalling til nytt rettsmøte vil bli gitt med minst 8 dagers
varsel.

Protokollen ble opplest.

På forespørsel fremkom ingen merknad til protokollen.

Retten hevet.

Børsa dem 6. mai 1977.

Bjørn Vatten.

- 3 -

Den 25. januar 1978 ble jordskifterett holdt i Børsa
bedehus, Børsa.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Tor Garberg, Buvika.

2. Tore Gangaune, Buvika.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Ingodd Mjøen.

Til behandling: Sak nr. 1/1977, utsatt fra 6. mai 1977

Møtet i dag gjelder: Slutning og kunngjøring.

Til stede: Einar Landrø, Karl Sandmo, Arne Vårvik, Ingrid
Dahl og Kåre Randen.

Det er siden siste møte foretatt befaringer i marken
og de grenser saken gjelder er nå stukket og reglements-
messig avmerket. Bortsett fra eieren av gnr. 138 bnr. 14 og
eieren av gnr. 139 bnr. 3 har samtlige eiere fått påvist de
avmerkede grenser. Gnr. 139 bnr. 3 berører ^{bare/}grensegangs-
området med et hjørne av sin eiendom. Eieren av gnr.
138 bnr. 14 har fått skriftlig innkalling til å møte
ved grensefastsetting i marka den 12. november 1977,
men møtte ikke da. Ved utlegg av tomta til gnr. 138
bnr. 14 viser det seg at den er lagt litt over grensa til
gnr. 138 bnr. 3. Det areal som tomta således blir beskåret med
erklærer eieren av gnr. 138 bnr. 4 seg villig til å er-
statte ved utlegg av tilsvarende areal ved tomtas øvrige
grenser.

Det settes opp slik

Grensebeskrivelse

Grensa mellom gnr. 138 bnr. 3, eier Einar Landrø, på
østre side og gnr. 138 bnr. 4, eier Alf Sletås på motsatt

- 4 -

side, tar til ved Gulosen og går i sydlig retning til nedsatt stein (1), 114,3 m til nedslått rør (2), videre samme retning til grense for grunn til riksveg 65. Som en direkte forlengelse fortsetter grensa på sydsiden av vegen til nedslått rør (3). Den målte avstand mellom grensemerke nr. 2 og 3 er 70,5 m.

Herfra fortsetter grensa i samme retning 101,6 m til nedslått rør (4), 51,4 m til nedsatt stein (5) i skogbrynet. Videre 9,2 m til nedslått rør (6) hvor gnr. 138 bnr. 4 opphører å støte til og hvor gnr. 138 bnr. 14, hyttetomt til Olaf Dahl blir motstøtende på vestre side. Videre 44.- m til nedsatt stein (7) hvor gnr. 138 bnr. 22, hytte-tomt til Kåre. Randen blir motstøtende på vestre side. Videre 29,6 m til nedsatt stein (8), hvor gnr. 138 bnr. 4 på nytt blir motstøtende på vestre side. Videre 26,- m til nedsatt stein (9), hvor gnr. 138 bnr. 11, hyttetomt til Magnus Rostad blir tilstøtende på vestre side. Videre 35,6 m til nedsatt stein (10) hvor gnr. 138 bnr. 4 på nytt blir tilstøtende på vestre side. Videre 18,1 m til kors i bratt bergskrent (11)^{og/}, 0,1 m til et punkt.

Her vinkler grensa og går i sydøstlig retning 0,2 m til kors i berg (12) 25,4 m til nedsatt stein (13), 35,7 m til nedslått rør (14) hvor gnr. 138 bnr. 4 opphører å støte til.

I grensemerke nr. 14 støter gnr. 139, bnr. 3, eier Arne Vårvik til grensa med et hjørne av sin eiendom. Tilstøtende videre blir gnr. 138 bnr. 1, eier Karl Sandmo på østre side, mens gnr. 138, bnr. 3 fortsatt støter til på motsatt side.

- 5 -

nedsatt stein (15), 36,6 m til kors i berg (16).

Her vinkler grensa og går i nordøstlig retning 7,2 m til nedslått rør (17), 112,1 m til nedsatt stein (18), 101,7 m til nedsatt stein (19) og 0,3 m til et punkt. Videre i nordlig retning 0,2 m til nedsatt stein (20), 26,1 m til nedsatt stein (21), 60,5 m til kors i jordfast stein (22).

Herfra fortsetter grensa i nordøstlig retning til grense for grunn til riksveg 65. Som en direkte forlengelse av den foran beskrevne grense fortsetter grensa på nordsiden av vegen til kraftlinjestolpe (23). Den målte avstand mellom grensemerke nr. 22 og 23 er 44,4 m. Videre samme retning 72,6 m til nedslått rør (24), 74,7 m til nedslått rør (25), 93,3 m til nedslått rør (26) hvor denne beskrevne grense ender.

Her støter gnr. 138 bnr. 5, Laberget, eier Knut Lund til grensa med det sydøstlige hjørne av sin eiendom. Ved utskiftningsforretningen på Lunden i år 1900, ble den foran beskrevne grense forlenget i samme retning fra grensemerke nr. 26 til kors i berg ved sjøen. Den målte avstand mellom disse to grensemerkene ^{er/} 23,4 m.

Avstandene som er angitt i beskrivelsen foran er horisontale mål. Grensa og grensemerkene er inntegnet på kartet. En del av grensemerkene nummer er også påført kartet. De nedsatte merkesteiner er korshugne og forsynt med vitnesteiner.

Sakskostnad.

- 6 -

Dette beløp ble etter jordskifterettens skjønn fordelt slik:

Eier	Pålagt	Har betalt ell. ydet	Skyldig
138/3 Einar Landrø	729,90	676,90	53,-
138/4 Alf Sletås	343,-		343,-
138/1 Karl Sandmo	280,90	160,-	120,90
	1353,80	836,90	516,90

Einar Landrø og Karl Sandmo betalte de skyldige beløp.

Det resterende skyldige beløp kr. 343,- skal eieren av gnr. 138 bnr. 4 Alf Sletås betale til Jordskiftedommeren i Orkdal, Kongens gt 60, 7000 Trondheim, innen 15 - femten - dager fra sakens slutning i dag den 25. januar 1978.

Det vises til jordskiftelovens §§ 59, 61, 70, 78 og 102.

Ikrafttreden.

De foran beskrevne grenser trer i kraft den 28. mars 1978.

Slutning og kunngjøring.

Retten formann erklærte deretter saken for sluttet, og den ble kunngjort ved opplesning av protokollen.

Den tinglyste utskrift vil bli sendt til eieren av gnr. 138 bnr. 3, Einar Landrø. Bekreftet utskrift vil også bli sendt til de øvrige parter.

Protokollen ble opplest.

På forespørsel fremkom ingen merknad til protokollen.

- 7 -

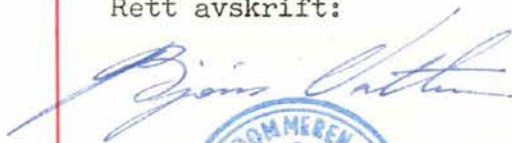
Børsa, den 25. januar 1978.

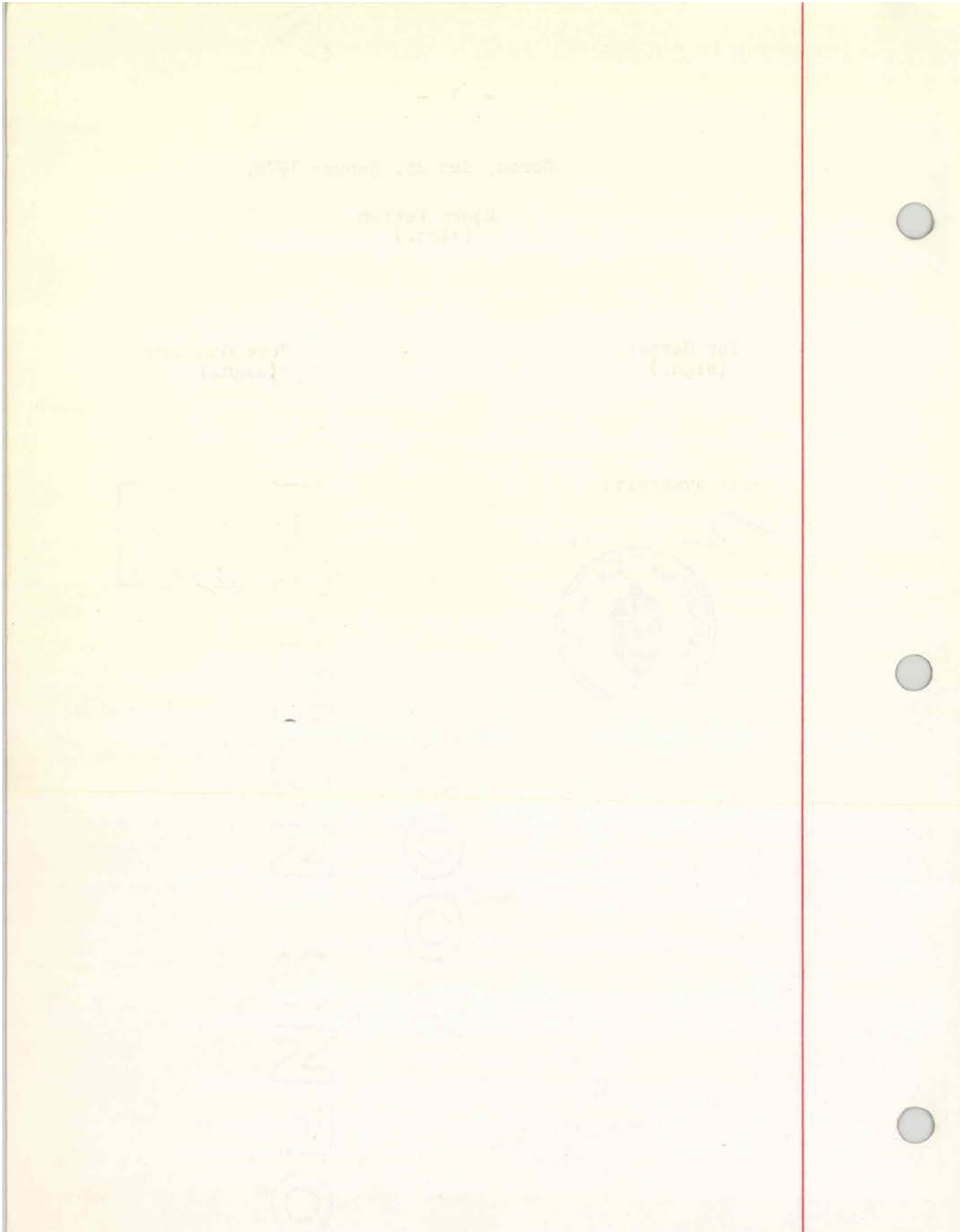
Bjørn Vatten
(sign.)

Tor Garberg
(sign.)

Tore Gangaune
(sign.)

Rett avskrift:





Kjøle -

Underlegges Børsa spær.
 - Bank ved skynets formann Eijo Høustad
 omdrør og skjøter hermed i k. t. kjøpetow-
 -rakt av 1/2 mai 1934 eiendommen qnr. 43
 bms. 5 Labaget av styld Jore i Børsa herred
 til Ole O. Rinde, Børsa for ca. 500. - Fem
 hundrede kroner paa følgende betingelser:
 1. Eiendommen selges uten rett til lakse-
 -fiske. Emnetten til laksefiske blir frem-
 -deles hos hovedbruket qnr. 43 bms. 3.
 2. Eiendommen har rett til vei over
 hovedbrukets eiendom, efter den samme
 vei som gaardene over Rinde har
 rett til. Fra hovedveien og gjennom
 gaardens beiteskotte ned til sjøen.
 Kjøpesummen er ordnet efter aotale.

Børsa den 10 oktober 1935
 Eijo Høustad
 skr. form.

Til vittetlighet:
 Annalie Høustad
 Mari Rinde Høustad

Stempel kjøpetowet forvist
 ØYRINDA OG SELBU SØRENSKRIVEREMBEDE 14/10 - 1935

H. Eliassen
 skr.

Nabolagsprofil

Viggjavegen 305

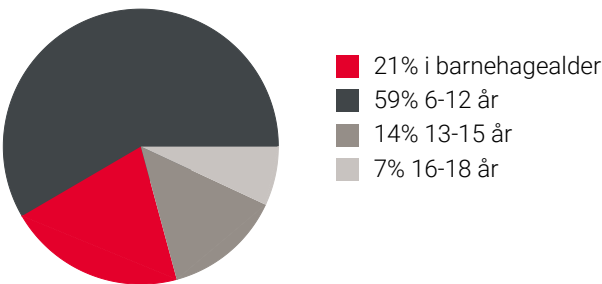
Offentlig transport

🚶 Lund Hagebruk Linje 410, 4101	6 min 🚶 0.4 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	23 min 🚆 20.7 km
✈ Trondheim Værnes	52 min 🚆

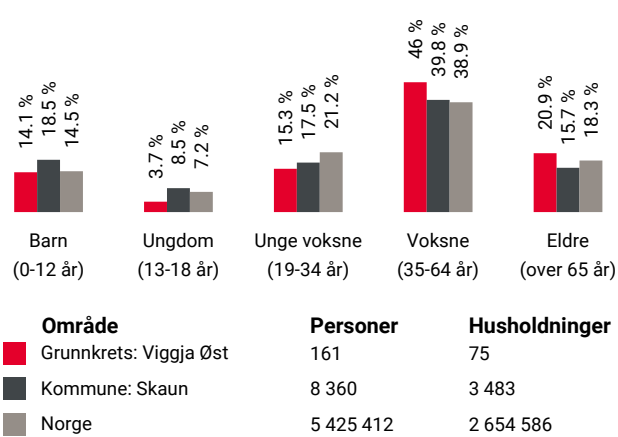
Skoler

Viggja oppvekstsenter (1-7 kl.) 59 elever, 5 klasser	4 min 🚶 2.9 km
Børsa skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	5 min 🚶 3.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	6 min 🚶 3.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	17 min 🚶 14.6 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	22 min 🚶 20.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 🚶 2.2 km
Viggja barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 🚶 2.8 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 🚶 3.9 km

Dagligvare

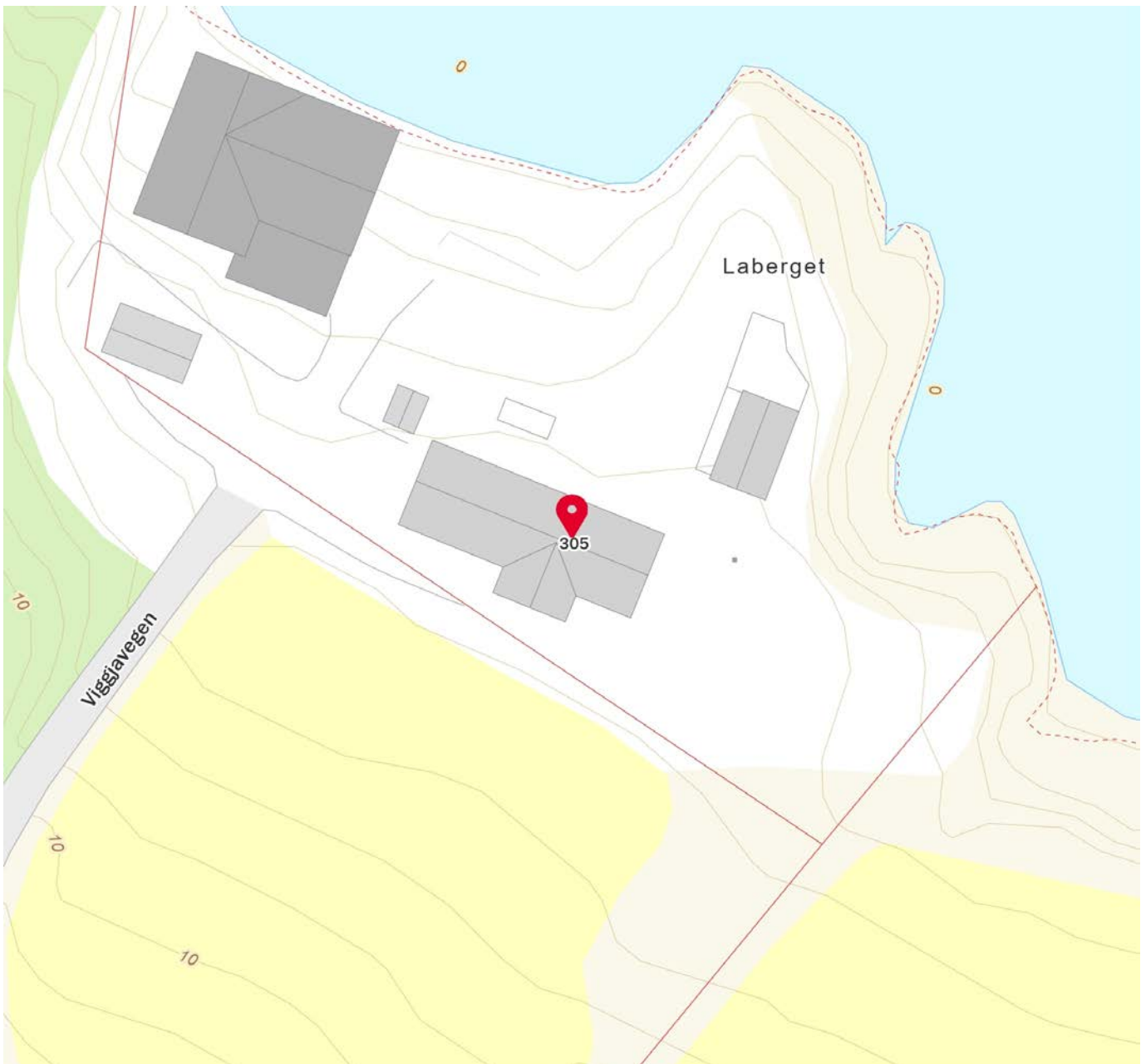
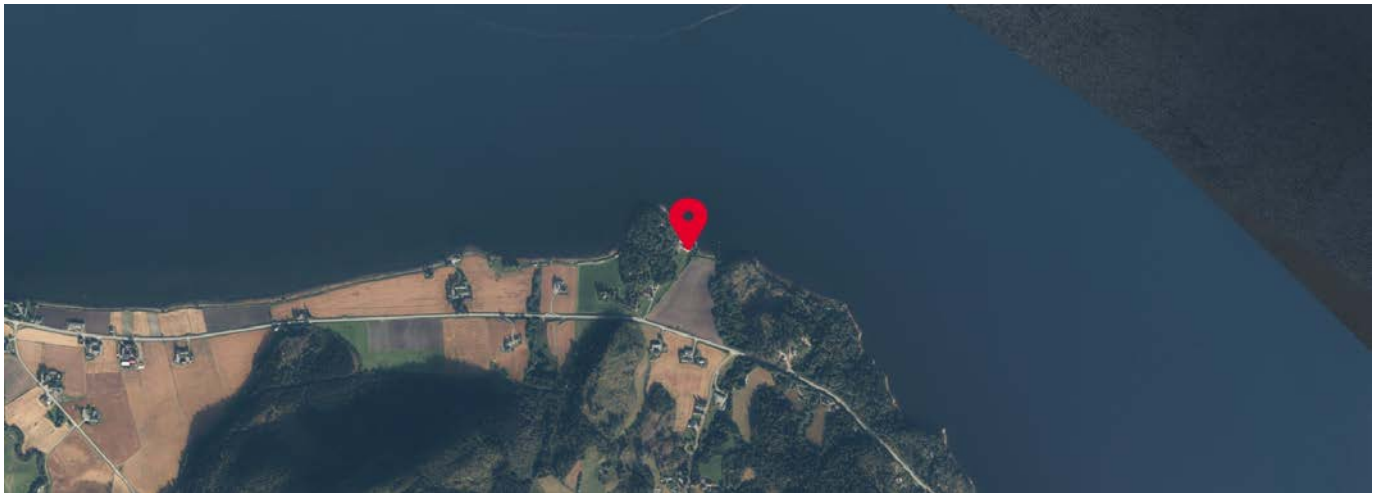
Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 3.8 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 10.6 km

Sport

🏃 Viggja skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.9 km
🏃 Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	5 min 🚶 2.7 km
🏃 Fitnesspoint Børsa	6 min 🚶
🏃 Max-gym Buvika	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Viggjavegen 305
7354 VIGGJA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre