



aktiv.

Øvre Skoglykkja 31, 7353 BØRSA

**Innholdsrik enebolig med
utleiedel og nydelig sjøutsikt |
Dobbelgarasje med innredet loft |
Tomt på 1,5 mål | Blindvei**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 170 000,-
Omkostn.: Kr 155 600,-
Total ink omk.: Kr 6 325 600,-
Selger: Leif Arne Jøssund
Lillian Akernes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 196/220 kvm
Tomtstr.: 1520 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 248
Oppdragsnr.: 1710250260

Velkommen til Øvre Skoglykkja 31!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Øvre Skoglykkja 31 - en flott enebolig med god planløsning, egen utleiedel og stor dobbelgarasje med innredet loft. Hoveddelen byr på tre soverom og bad fra 2016, mens underetasjen har et ekstra rom innredet som soverom, bad og boder. Utleiedelen har egen inngang, med stue- og kjøkken, to soverom og bad. Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til skole, barnehage, Børse sentrum og bussholdeplass.

Verdt å merke seg:

- Stor 3-roms utleiedel med muligheter for leieinntekt
- Hovedbad pusset opp i 2016
- Stor dobbelgarasje med innredet loft
- Solrike uteplasser med nydelig utsikt mot fjorden og Børse Båthavn
- Stor hage og tomt på over 1,5 mål
- God lagringsplass i flere boder og kaldtloft
- Godt ivaretatt og jevnlig vedlikeholdt
- Rolig beliggenhet, innerst i en blindvei
- Gangavstand til bussholdeplass med mange avganger daglig til Trondheim og Orkanger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	58
Plantegninger	80
Energiattest	82
Årsmøte - Velforening	83
Regnskap 2024 - Velforening	85
Byggetegninger	86
Midlertidig brukstillatelse - Enebolig	91
Godkjent byggesøknad - Garasje	92
Situasjonskart	93
Reguleringskart	94
Reguleringsbestemmelser	96
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 220 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m² - Stue/kjøkken, to soverom, to bad, vindfang, gang/trapp, rom innredet som soverom og bod.

BRA-e: 24 m² - Utv.bod 1, utv.bod 2 og utv.bod 3.

1. etasje

BRA-i: 102 m² - Stue, kjøkken, tre soverom, bad og entré.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

37 m² - Terrasse.

1. etasje

40 m² - Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående garasje på ca. 40m² på eiendommen.

Denne har et innredet loft på ca. 22m² gulvareal. Utv.boder er medregnet i BRA som S-rom/BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1520 m²

Beliggenhet

Området er kjent for sitt rolige og trygge bomiljø, og er særlig etterspurt blant barnefamilier. Her bor man i grønne omgivelser med nærhet til skog og mark, noe som

gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og organiserte fritidstilbud, samtidig som man har enkel tilgang til dagligvare og servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fredly barnehage ligger ca. 700 meter fra eiendommen, og Børsa barnehage ca. 1,1 kilometer unna. Børsa skole ligger omtrent 1 kilometer fra boligen, mens Skaun ungdomsskole ligger ca. 1,3 kilometer unna. Videregående skoler som Orkdal og Skjetlein finnes innen ca. 17 kilometers avstand. Området har gode fritidstilbud med aktivitetshaller, fotballbaner og treningssentre, i tillegg til fine friluftsområder rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Elistrande, ca. 400 meter fra eiendommen, med avganger på linje 410 og 4101. Melhus skysstasjon ligger ca. 19 kilometer unna og betjenes av regionbussene R60 og R70. Trondheim lufthavn Værnes nås på rundt 50 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/Morten Jønland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Morten Jønland opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad i hovedetasje pusset opp i 2016.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Finer/litexplater/membran/flis.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i murgulv i garasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært spor av mus i bod ved sokkel tidligere.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lovpålagt el-tilsyn.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved siden av inngangsparti.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sokkelleilighet ca. 72 m².

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygg med godkjent utleiedel.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påkrevd radonmåling for enebolig med utleie.

21.1. Radonmåling

Svar: Ja.

Beskrivelse: År 2010. Verdi godkjent.

Tilleggskommentar:

Garasjen har hatt noe setning på venstre side, men har vært stabil de siste årene uten videre bevegelser. Plattingen ved siden av huset har fått mindre setningsskader som følge av tele, noe som er normalt i området. Terrassen ved sokkelen har også mindre setningsskader grunnet telepåvirkning. Gulvet i gangen ble lagt nytt i 2023. Det er noe knirk i overgangen mot trappen, men dette påvirker ikke funksjonaliteten.

Innhold

HOVEDDEL:

ENTRÉ

Boligen ønsker velkommen med en lys og innbydende entré. Her får du umiddelbart et inntrykk av boligens luftige atmosfære, med god plass til yttertøy og praktisk adkomst til husets hovedrom.

STUE

Stuen er husets hjerte - et luftig oppholdsrom med store vindusflater som rammer inn utsikten mot grønne omgivelser. Her skaper kombinasjonen av naturlig lys, vedovn og varmepumpe en behagelig atmosfære året rundt. Rommet gir plass til både sofagruppe og spisestue, og har direkte utgang til en solrik terrasse som forsterker følelsen av rom og frihet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er tidløst innredet, med godt med skaplass og gjennomtenkte løsninger for en funksjonell hverdag. En hyggelig spiseplass ved vinduet gjør rommet til et naturlig samlingspunkt, perfekt for både hverdagsmåltider og rolige morgenstunder med kaffekoppen.

BAD

Hovedbadet ble renoveret i 2016 og har et stilrent uttrykk med flislagte overflater og moderne innredning. Dusj, servant og toalett er kombinert med praktiske oppbevaringsløsninger, slik at badet fremstår både delikat og funksjonelt.

SOVEROM

Hoveddelen har tre soverom i hovedetasjen, alle med gode proporsjoner og fleksible bruksområder. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen - en herlig detalj som gir rommet en ekstra dimensjon av lys og luft.

KJELLER

I underetasjen tilhørende hoveddelen finner man også et eget bad, innredet med dusj, toalett og servant. Dette gjør planløsningen svært praktisk for en stor familie eller når man har gjester. Tre utvendige boder gir boligen rikelig med lagringsplass til sportsutstyr, hagemøbler og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig. I tillegg er det et ekstra innvendig rom som i dag er innredet som soverom.

UTLEIEDEL:

STUE OG KJØKKEN

Utleiedelen har egen inngang og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et lyst og sosialt preg. Her kan leietaker enkelt innrede med både spiseplass og sofagruppe.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom, begge med vindu og plass til garderobe. Dette gjør boligen godt egnet som utleieenhet for både par og små familier.

BAD

Utleiedelen har et praktisk bad med dusj, servant og toalett. Her finnes også opplegg for vaskemaskin, noe som gir fullverdig funksjonalitet.

Standard

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:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Det registreres noe skjevheter - svikt i konstruksjonen på terrasseplattning utenfor sokkel etg. Det samme gjelder også oppbygget frittstående terrasse ved siden av boligen. Denne må påregnes renovering - vedlikehold.

For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik ved terrasse(r) i 1.etg.

Anbefalte tiltak: Tiltak - renovering må påregnes over noe tid for nevnte forhold ved terrasseplatt i sokkel etg. og frittstående terrasse.

VINDUER OG DØRER

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det kan være risiko for at vindusglass punkterer.

TAKTEKKING

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG ut i fra alder (over halvparten av forventet brukstid er passert) og forventet gjenværende brukstid.

ELEKTRISK

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

VARMTVANNSSBEREDER

Det er 2 like beredere i boligen. En plassert i bod i utleiedel, og en i bod under trapp til hoveddel. Samme alder og øvrige forhold.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

VENTILASJON

Ventilering av boligen synes å fungere hensiktsmessig og som tiltenkt på oppføringstidspunkt.

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid på aggregat m.m.

VÅTROM: BAD U.ETG - OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i h.h.t. dagens referansenivå på 25mm.

Anbefalte tiltak: Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.

VÅTROM: BAD U.ETG - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.

VÅTROM: BAD U.ETG - VENTILASJON

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.

Forhold som har fått TG3:

VÅTROM: BAD UTLEIEDEL

Badet har skader. Det registreres flere steder "bom" i flis - løse fliser på gulv, samt sprukne fliser stedvis på vegg. Løse/mangelfulle fuger i dusjsone. Relativt flatt gulv, ikke tilfredsstillende fall u h.h.t. dagens referansenivå på 25mm.

Renovering må påregnes, eventuelt så må det installeres tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering av rommet. Dette for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater med dagens byggetaljer.

Det ble registrert noe mugg i treverk i veggkonstruksjonen ved hulltaking i fra tilstøtende rom inn mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i treverket under befaringen, slik at forholdet kan skyldes kondensering inne i veggene pga tidvis/periodevis store temperaturforskjeller i mellom rommene. Lekkasje i fra utett våtrom kan dog heller ikke utelukkes. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak: Renovering må påregnes. Eventuelt montering av tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering.

Utbedringskostnadene er estimerte: 50 000 - 150 000.

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. Hvitevarene i sokkeletasjen medfølger ikke handelen.

Parkering

Parkering skjer på egen gårds plass, eller i egen dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

7432828

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper

må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ANMERKNINGER FRA FEIER

Feier har gitt følgende anmerkninger:

- Skade på bakplate i ildsted (Ildsted Dovre - Plassering: Stue.)
- Sprekkskade på bakplate i ildstedet (Ildsted Aduro - Plassering: Stue.)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 170 000

Kommunale avgifter

Kr 35 247

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 35 247.

I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 8 392 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 4 619
- Vann variabel del stipulert: kr 3 456
- Vann abonnement bolig: kr 4 250
- Vann variabel del stipulert: kr 3 180
- Kloakk abonnement bolig: kr 5 428
- Kloakk variabel del stipulert: kr 4 339
- Kloakk abonnement bolig: kr 4 994
- Kloakk variabel del stipulert: kr 3 992
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 737
- Feiing hvert 2. år: kr 252
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 8 392

Selger informerer om at det i tillegg betales et årlig gebyr til Remidt for hoveddel og utleiedel på kr 9 456, fordelt på fire terminer årlig.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 8 392

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 260 011

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 040 044

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 200

Velforening

Eistranda velforening er kun basert på frivillighet og dugnadsarbeid.

Medlemskontingent sendes ut én gang i året og er frivillig å betale. Det stilles ingen krav til beboerne i velforeningen. Regnskap og årsmøte ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 141, bruksnummer 248 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste rettigheter eller heftelser på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 06.05.1998

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Megler har blitt forelagt godkjente byggetegninger på garasjen, men i følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig

bruk av garasjen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen: Disponibelt rom i kjeller er idag anvendt som soverom. Megler er ikke kjent med hvorvidt det foreligger søknad eller godkjenning for bruksendring fra disponibelt rom til varig oppholdsrom. Etablering av soverom forutsetter at rommet oppfyller gjeldende krav til blant annet rømningsvei, dagslysflate, ventilasjon og takhøyde. Det er også etablert to utvendige boder som ikke er tegnet inn på tegningene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adkomst skjer via privat vei. Selger opplyser å ikke ha deltatt i vedlikehold av veien og heller ikke hatt kostnader knyttet til dette. Kjøper gjøres oppmerksom på at eier av veien kan pålegge nye eiere å delta i vedlikehold og kostnadsfordeling.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.24. Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse. Deler av eiendommen ligger også i støysoner og i et område regulert for friområde. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "REGULERINGSPLAN FOR ELISTRANDA 2", datert 28.09.1994. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2010 og det ble da

godkjent. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 170 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 250 (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))

155 600 (Omkostninger totalt)

171 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 325 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 341 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 344 300 (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 155 600

Betalingsbetingelser

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

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

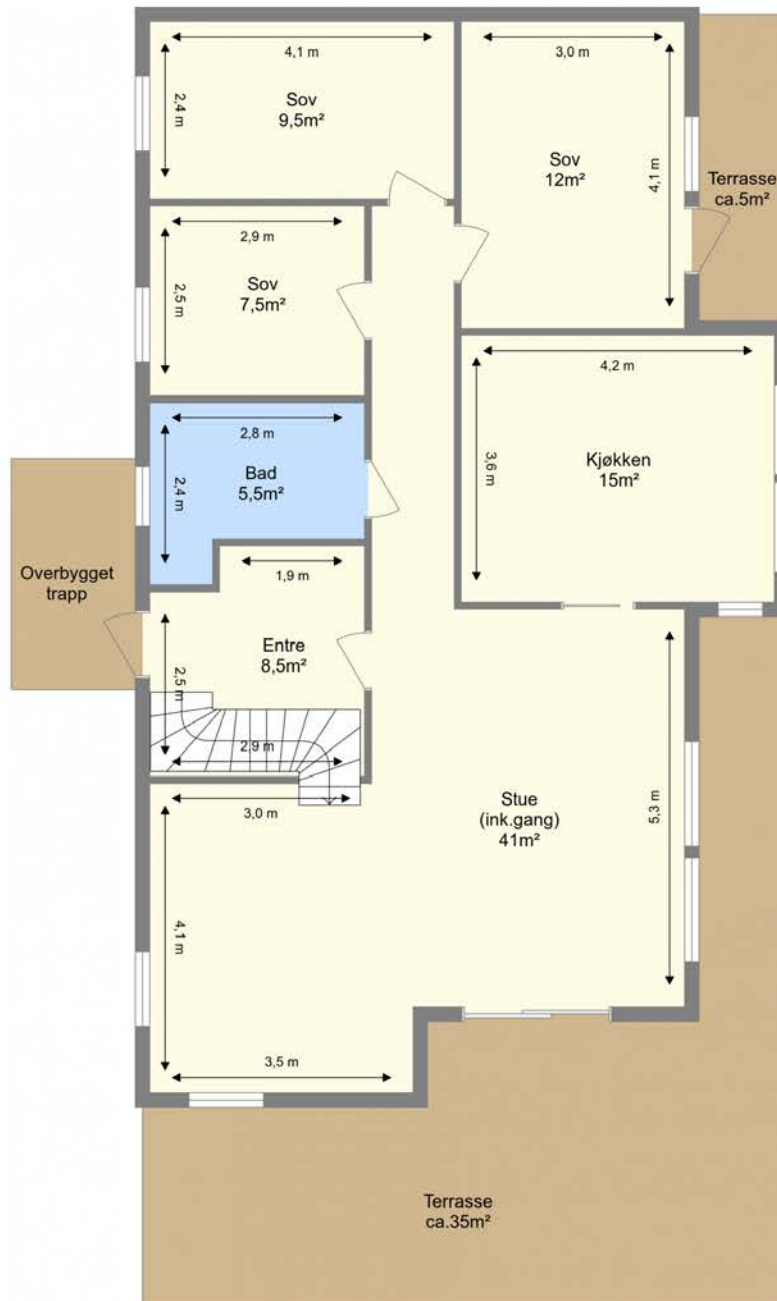
Salgsoppgavedato

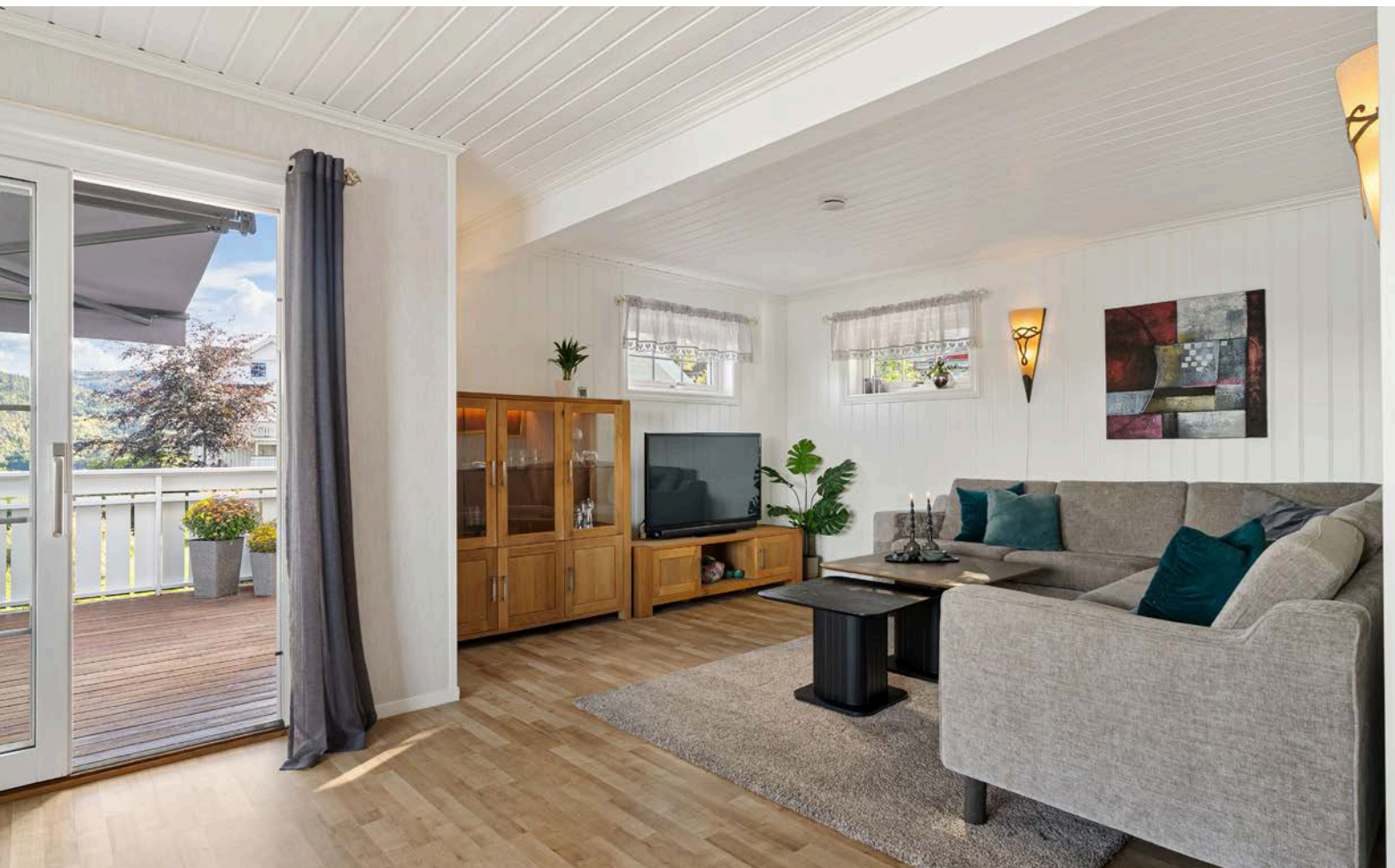
16.09.2025



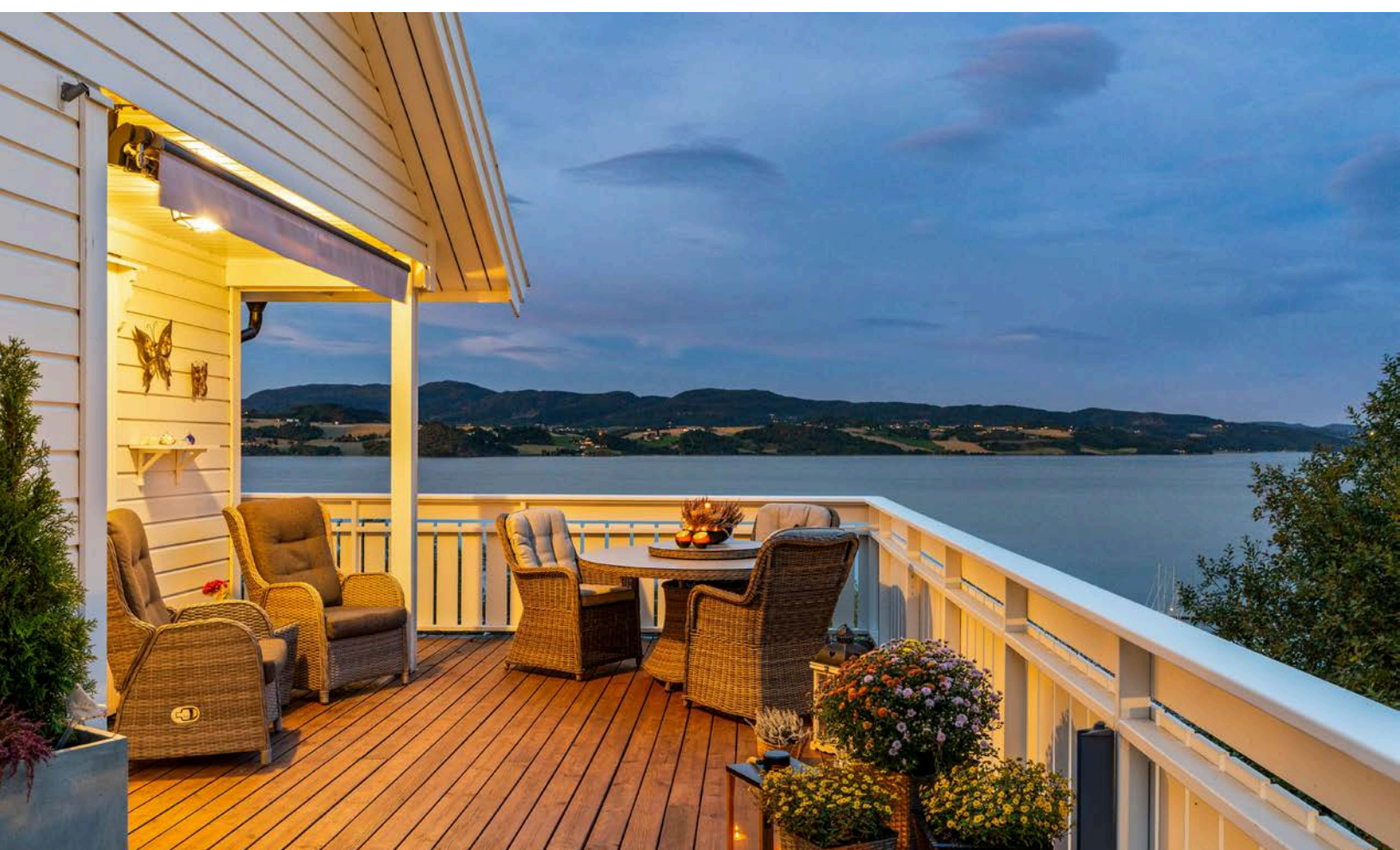
Øvre Skoglykkja 31

1.etg









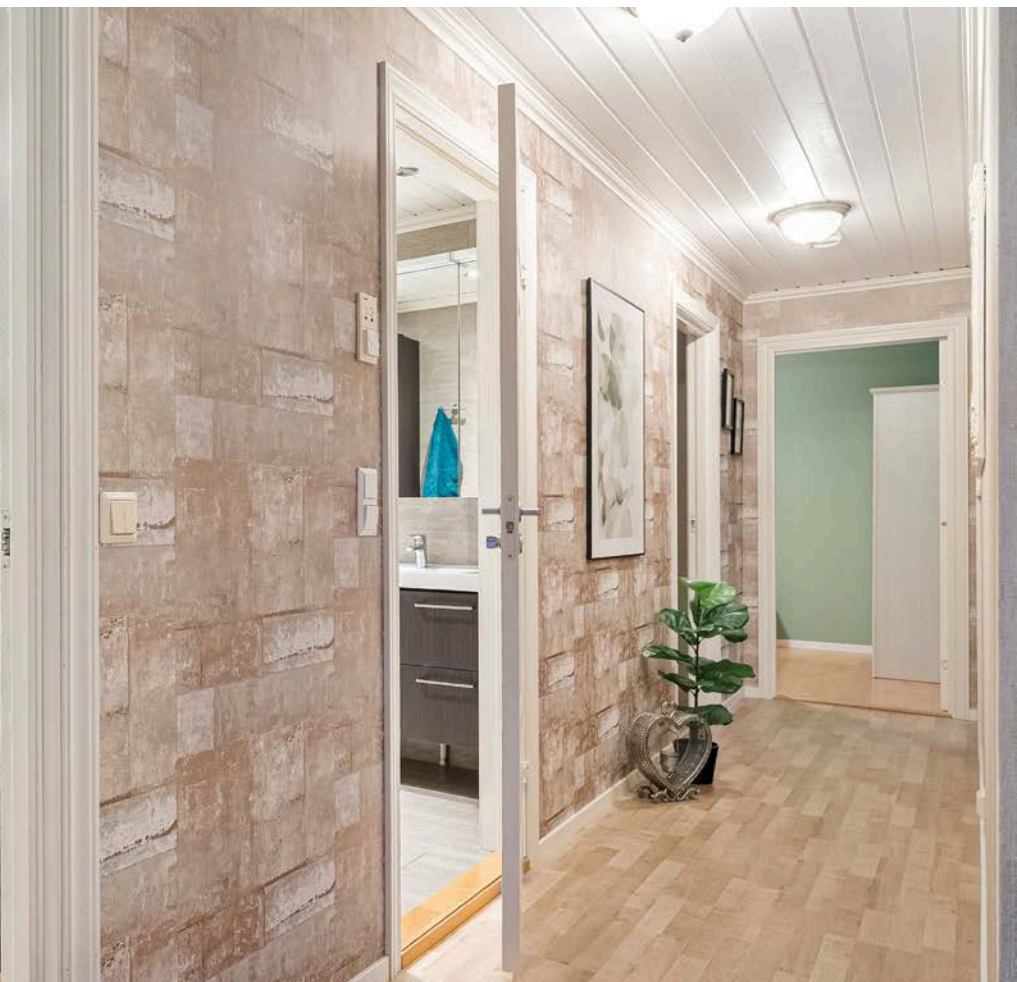






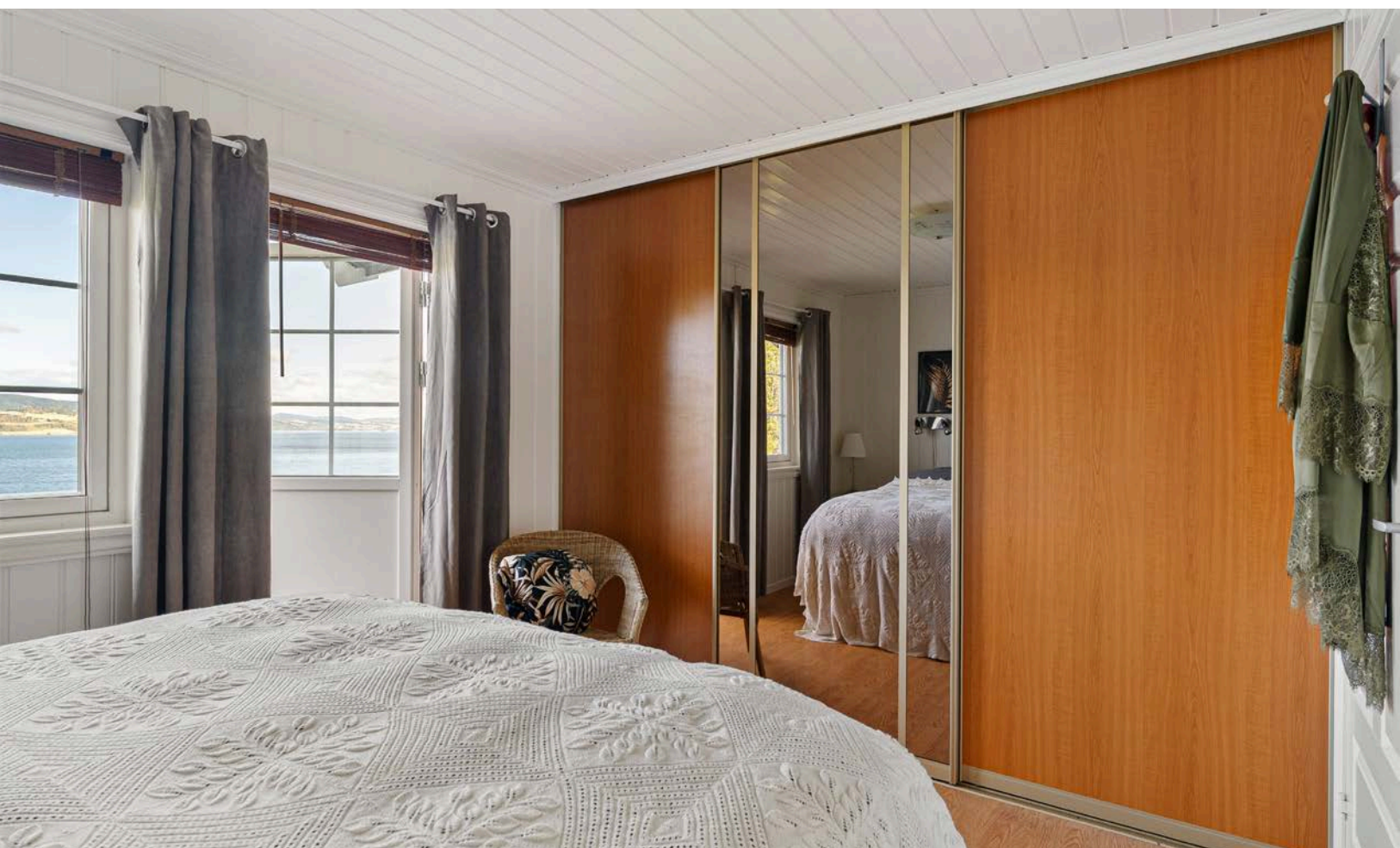




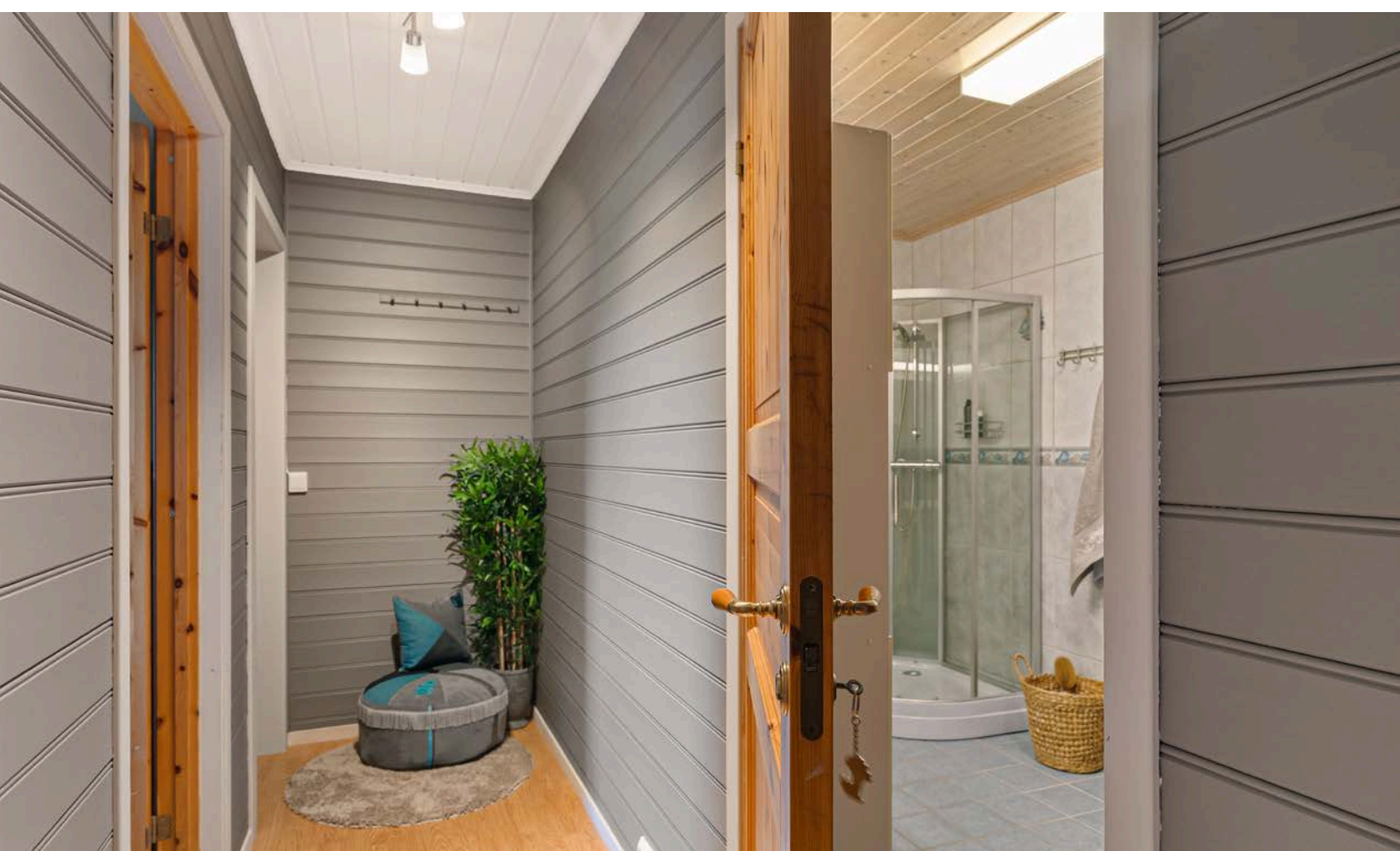












Øvre Skoglykkja 31

u.etg

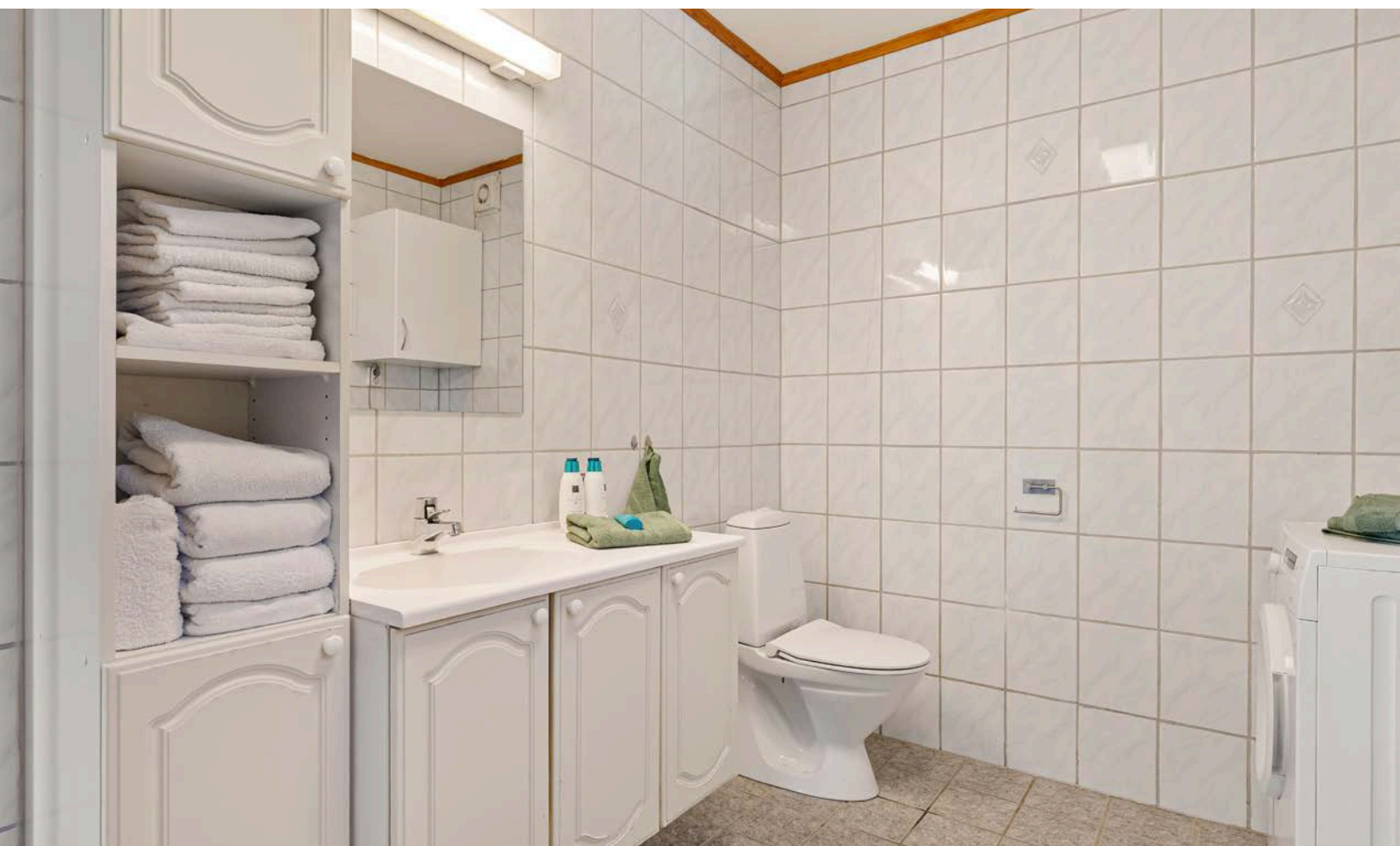




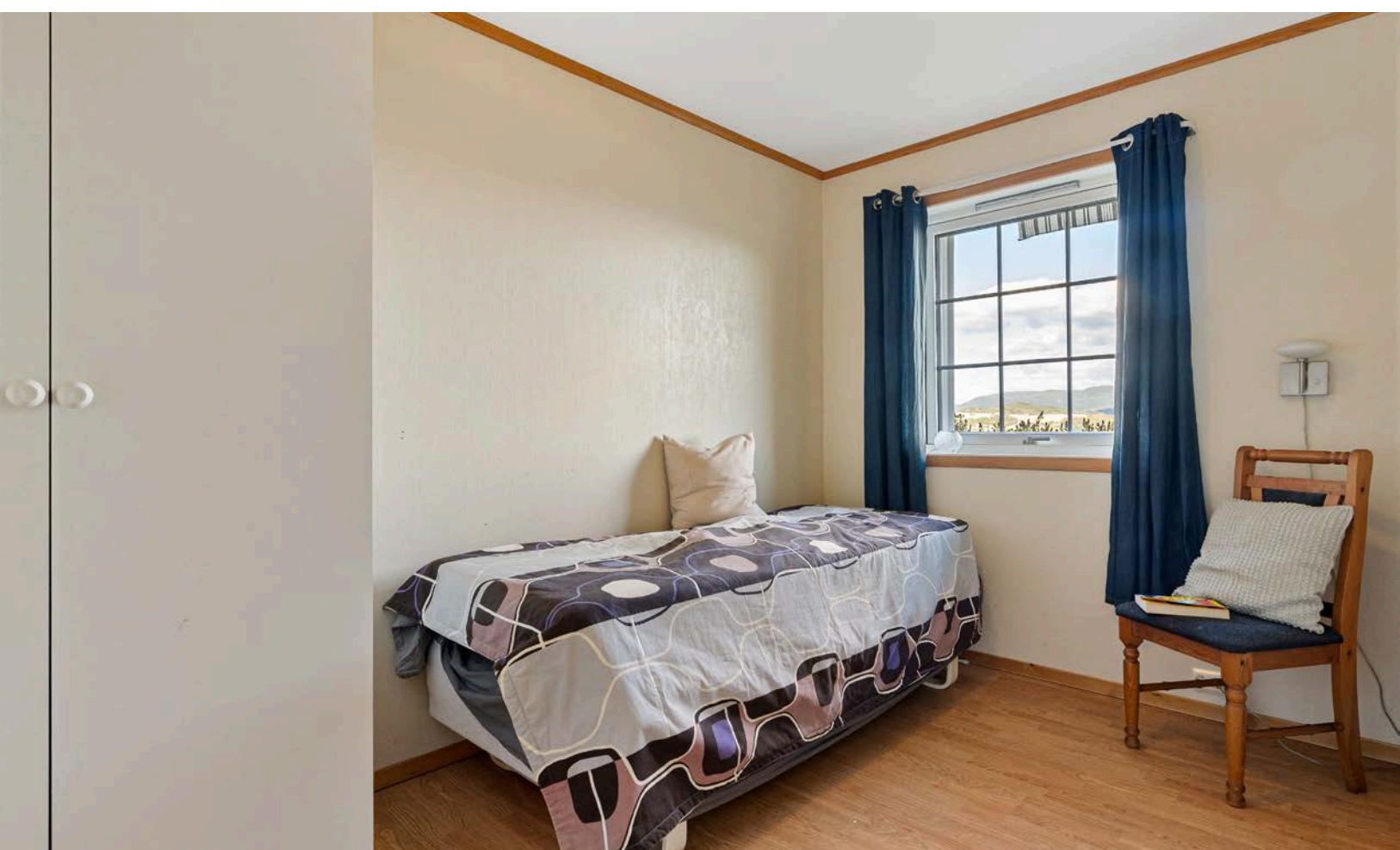






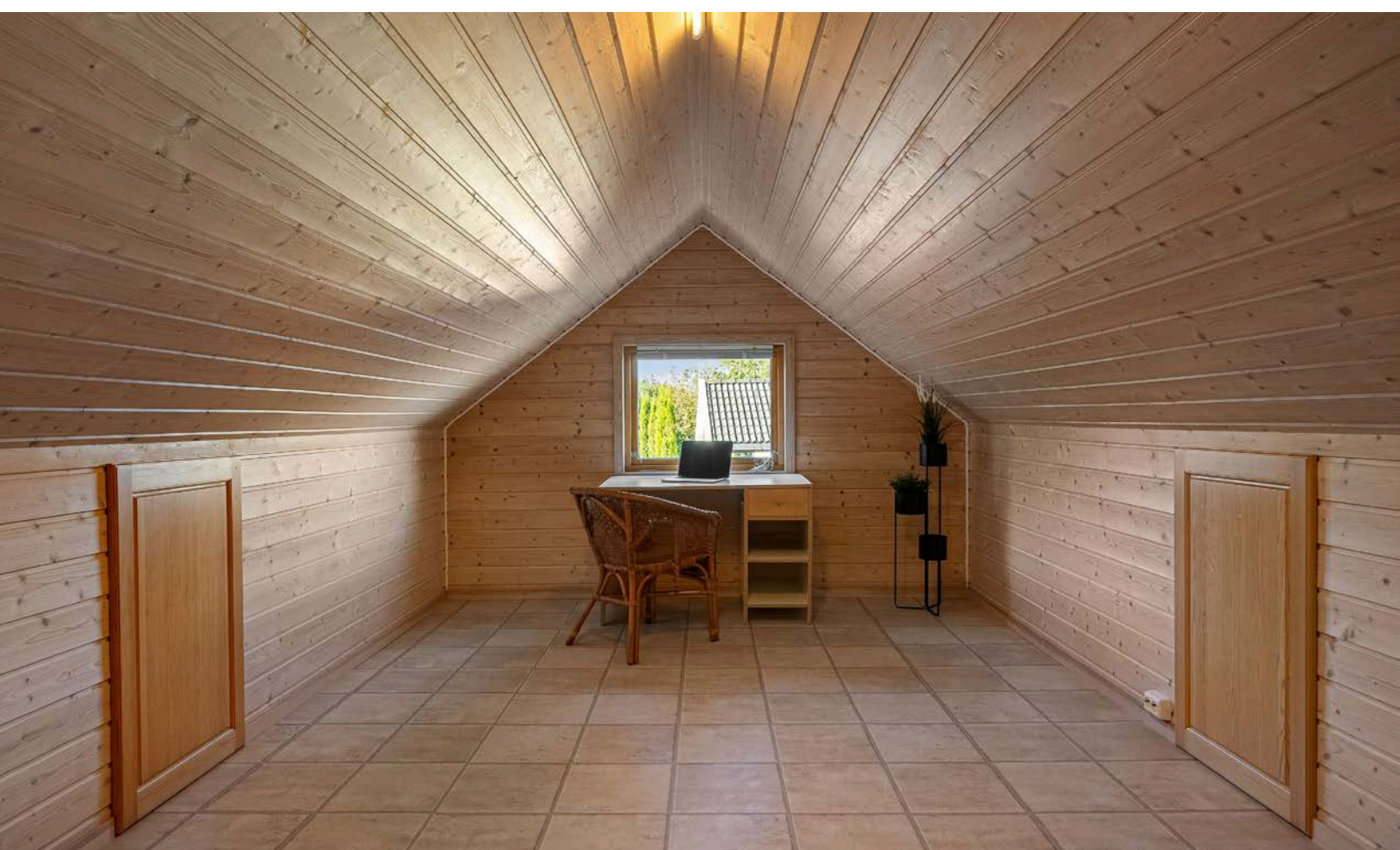




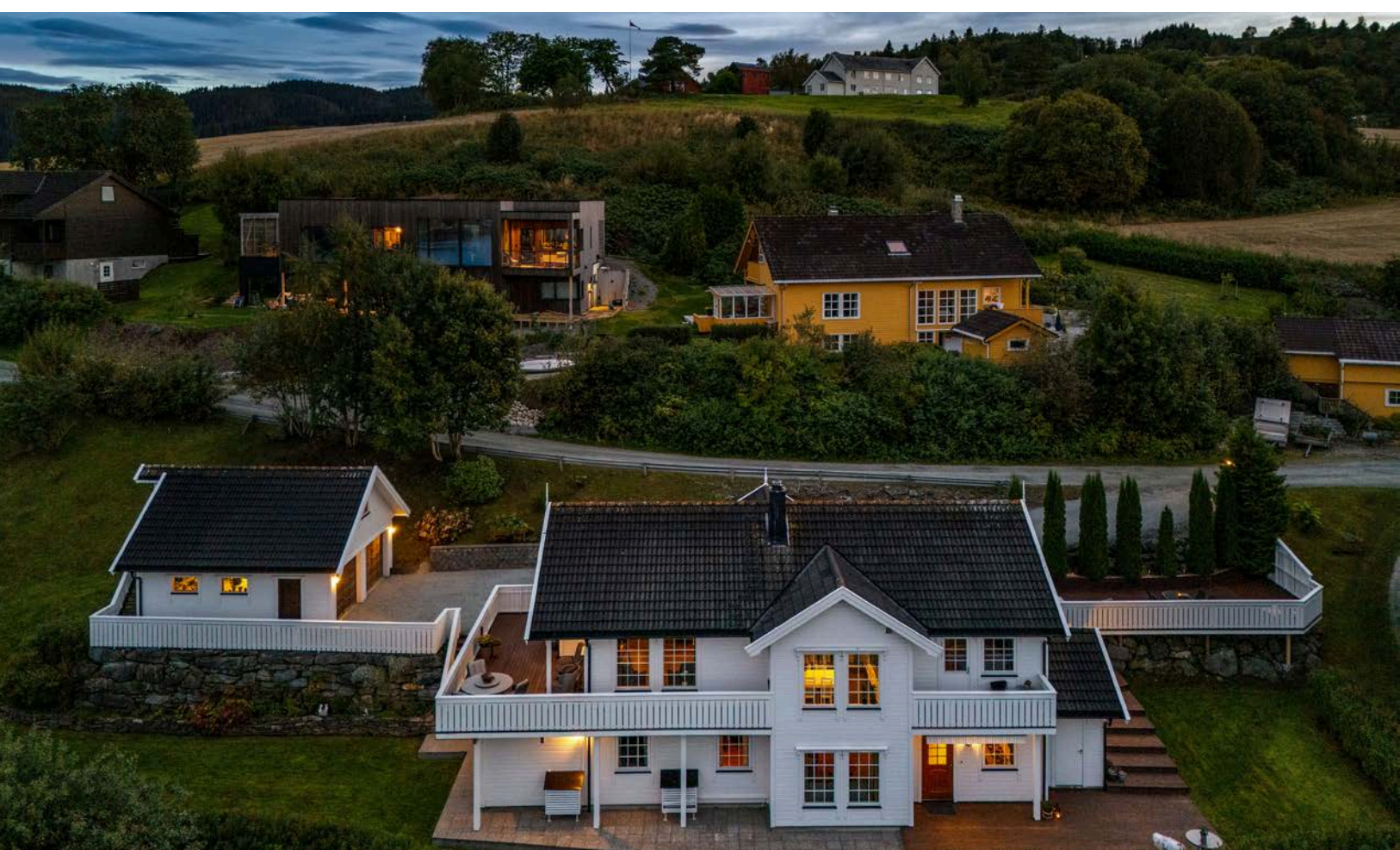














Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Skoglykkja 31 - Nabolaget Ælistranda/Fosshaugen/Hammer - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Elistranda Linje 410, 4101	4 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	19 min 19 km
Trondheim Værnes	50 min

Skoler

Børsa skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	17 min 17.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min 17.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

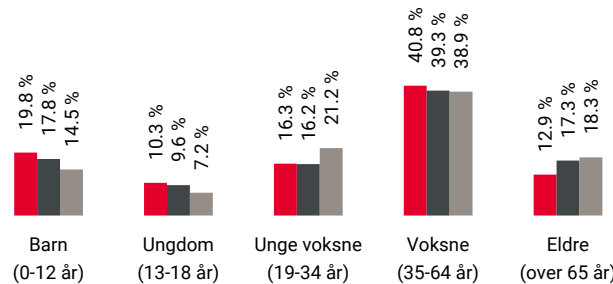
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ælistranda/Fosshaugen/Ham...	1 461	564
Børsa	2 010	853
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1.1 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 6.3 km

Dagligvare

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Kiwi Buvika	8 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



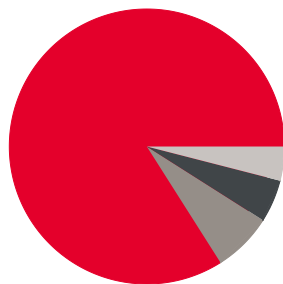
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Fredly folkehøgskole	12 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
⚽ Børsa skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km	
🚴 Fitnesspoint Børsa	13 min	🚶
🚴 Max-gym Buvika	8 min	🚗

Boligmasse



84% enebolig
5% rekkehus
7% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

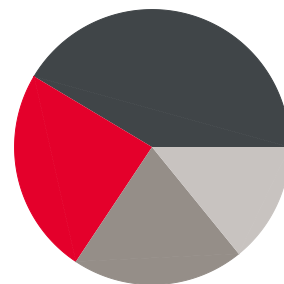
15 min 🚗



Boots apotek Skaun

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
41% 6-12 år
20% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



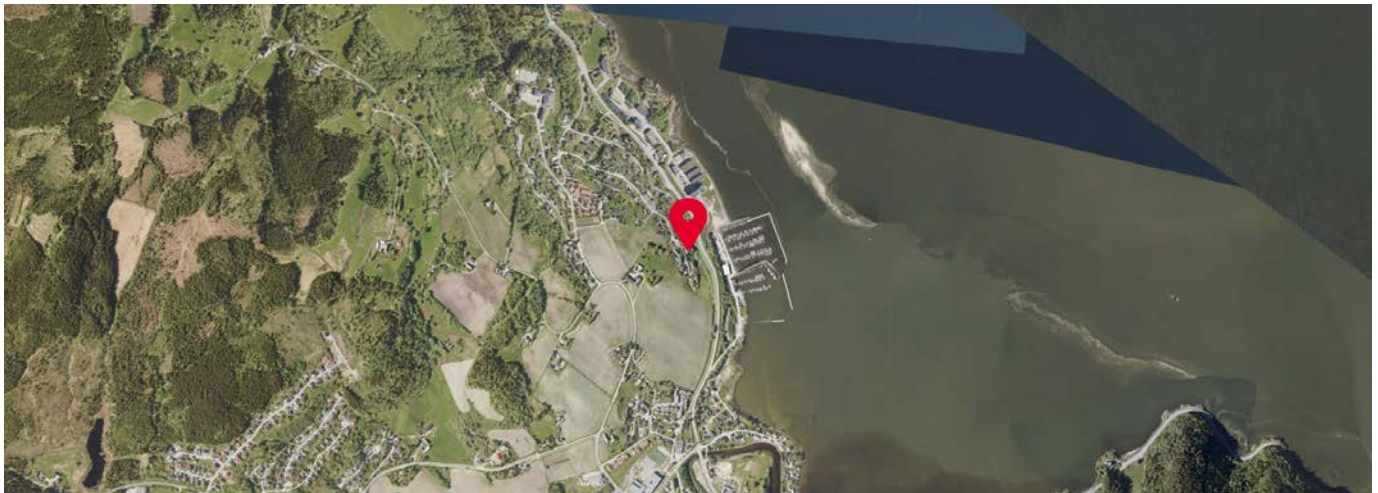
0%

43%

Ælitranda/Fosshaugen/Hammer
Børsa
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250260	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Akernes	Leif Arne Jøssund
Gateadresse	
Øvre Skoglykkja 31	
Poststed	Postnr
BØRSA	7353
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Lo favør
Polise/avtalnr.	7432828

Document reference: 1710250260

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

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Document reference: 1710250260

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet ca. 72m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygg med godkjent utleiedel

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

Beskrivelse

Påkrevd radonmåling for enebolig med utleie.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

Godkjent

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

Document reference: 1710250260

Tilleggs kommentar

Garasjen har hatt noe setning på venstre side, men har vært stabil de siste årene uten videre bevegelser. Plattingen ved siden av huset har fått mindre setningsskader som følge av tele, noe som er normalt i området. Terrassen ved sokkelen har også mindre setningsskader grunnet telepåvirkning. Gulvet i gangen ble lagt nytt i 2023. Det er noe knirk i overgangen mot trappen, men dette påvirker ikke funksjonaliteten.

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: 1710250260

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Akernes	f3f5f9ccf7cddf238cd3ee1 678f86262d72d3ded	03.09.2025 16:03:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Arne Jøssund	7a4309d55de4b3b1e3a9 e08180ad8dbbd603e64a	03.09.2025 16:02:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250260

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Øvre Skoglykkja 31 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1998

BRA: 220 m²

BRA-i: 196 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

22

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35425>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad utleiedel

Oppsummering

Badet har skader. Det registreres flere steder "bom" i flis - løse fliser på gulv, samt sprukne fliser stedvis på vegg. Løse/mangelfulle fuger i dusjsone. Relativt flatt gulv, ikke tilfredsstillende fall u h.h.t. dagens referansenivå på 25mm.

Renovering må påregnes, eventuelt så må det installeres tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering av rommet. Dette for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater med dagens byggedetaljer.

Det ble registrert noe mugg i treverk i veggkonstruksjonen ved hulltaking i fra tilstøtende rom inn mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i treverket under befaringen, slik at forholdet kan skyldes kondensering inne i veggen pga tidvis/periodevis store temperaturforskjeller i mellom rommene. Lekkasje i fra utett våtrom kan dog heller ikke utelukkes. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes. Eventuelt montering av tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe skjevheter - svipt i konstruksjonen på terrasseplatting utenfor sokkel etg. Det samme gjelder også oppbygget frittstående terrasse ved siden av boligen. Denne må påregnes renovering - vedlikehold.

For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik ved terrasse(r) i 1.etg

Anbefalte tiltak

Tiltak - renovering må påregnes over noe tid for nevnte forhold ved terrasseplatt i sokkel etg. og frittstående terrasse.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det kan være risiko for at vindusglass punkterer.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG ut i fra alder (over halvparten av forventet brukstid er passert) og forventet gjenværende brukstid.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er 2 like beredere i boligen. En plassert i bod i utleiedel, og en i bod under trapp til hoveddel. Samme alder og øvrige forhold.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilering av boligen synes å fungere hensiktsmessig og som tiltenkt på oppføringstidspunkt.

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid på aggregat m.m.

Våtrom: Bad u.etg

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i h.h.t. dagens referansenivå på 25mm.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.

Oppsummering av ventilasjon

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lillian Akernes, Leif Arne Jøssund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Morten Jønland**

Telefon: **95237535**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **morten@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje, uthus etc., er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Skoglykkja 31, 7353 Børse**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **141**

Bruksnr: **248**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1998**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	102	0	0	40
U. etasje	118	94	24	0	37
Totalt m²	220	196	24	0	77

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	102	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.	
U. etasje	118	90	28	Stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vindfang, gang/trapp.	Bod, utv.bod 1, utv.bod 2, utv.bod 3.
Totalt m²	220	192	28		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående garasje på ca. 40m² på eiendommen. Denne har et innredet loft på ca. 22m² golvareal.

Utv.boder er medregnet i BRA som S-rom/BRA-e

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Oppsprekninger og mindre skjevheter etc. er ikke mulig å se - kontrollere ved en slik type mur.	
Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svik.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Inspeksjon og fuktmåling i veggkonstruksjonen ble foretatt via eksisterende åpning i vegg, uten at det ble påvist avvik.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe skjevheter - svikt i konstruksjonen på terrasseplatting utenfor sokkel etc. Det samme gjelder også oppbygget frittstående terrasse ved siden av boligen. Denne må påregnes renovering - vedlikehold.	
For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik ved terrasse(r) i 1.etg	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak - renovering må påregnes over noe tid for nevnte forhold ved terrasseplatt i sokkel etg. og frittstående terrasse.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det kan være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon rundt hele boligen.	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
TG ut i fra alder (over halvparten av forventet brukstid er passert) og forventet gjenværende brukstid.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.	
Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av konstruksjonen.	

6.15 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det ble ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Kjøkken: U.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det ble ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke oversendt godkjente plantegninger i fra kommunalt arkiv. Lovligheten til dagens planløsning - areal, er derfor ikke videre vurdert av undertegnede.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp i lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er 2 like beredere i boligen. En plassert i bod i utleiedel, og en i bod under trapp til hoveddel. Samme alder og øvrige forhold.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlige filterbytter, (opplyst av eier) øvrig service er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilering av boligen synes å fungere hensiktsmessig og som tiltenkt på oppføringstidspunkt.	
TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid på aggregat m.m.	

6.24 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert i 2016. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnise, servant, servantskap og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i h.h.t. dagens referansenivå på 25mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Videre bruk av tett dusjkabinett frem mot en eventuell renovering av rommet anbefales for å unngå mest mulig direkte vannpåkjenning på overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc og opplegg for påkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Fuktsøk og kontroll av konstruksjonen ble foretatt i fra eksisterende åpning i fra bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Bad utleiedel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet har skader. Det registreres flere steder "bom" i flis - løse fliser på gulv, samt sprukne fliser stedvis på vegg. Løse/mangelfulle fuger i dusjsone. Relativt flatt gulv, ikke tilfredsstillende fall u h.h.t. dagens referansenivå på 25mm. Renovering må påregnes, eventuelt så må det installeres tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering av rommet. Dette for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater med dagens byggedetaljer. Det ble registrert noe mugg i treverk i veggkonstruksjonen ved hulltaking i fra tilstøtende rom inn mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i treverket under befaringen, slik at forholdet kan skyldes kondensering inne i veggen pga tidvis/periodevis store temperaturforskjeller i mellom rommene. Lekkasje i fra utett våtrom kan dog heller ikke utelukkes. Dette til orientering.	

Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes. Eventuelt montering av tett dusjkabinett for videre bruk frem mot en renovering.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.27 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Øvre Skoglykkja 31 1.etg



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

Øvre Skoglykkja 31 u.etg

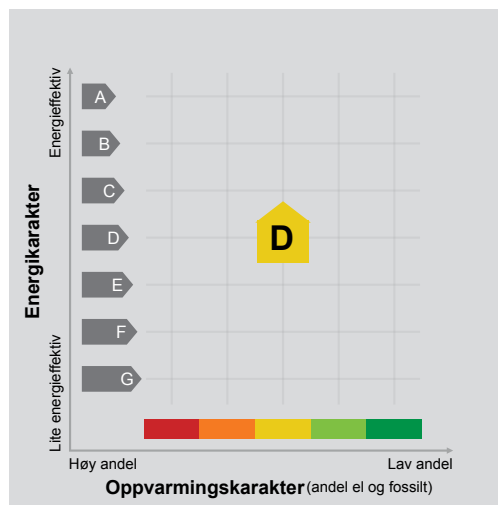


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Skoglykkja 31
Postnummer	7353
Sted	BØRSA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20100591
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168279
Dato	15.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Referat Årsmøte Elistranda Velforening, tirsdag 18.03.25, Trondheimsfjord FHS

7 medlemmer til stede.

Referent Vegard Singstad

1. Velkommen og valg av møteleder

Styreleder Joakim Halvorsen valgt til møteleder.

Kommentar: Rutine av godkjenning av møteinnkalling og valg av referent må tas opp ved neste møte.

2. Styret presenterer årsmelding

Gjennomgang av årsmelding 2024, viser til tilsendt årsmelding ved innkalling. Ingen kommentarer. Årsmeldingen er godkjent.

3. Styret presenterer regnskapet

Gjennomgang av årsregnskap 2024, viser til tilsendt regnskap ved innkalling.

Saldo pr 31.12.24 **38797,19**

Det arbeides fortsatt med å søke om tilskudd fra div fond.

Regnskapet er godkjent.

4. Fastsettelse av medlemskontingent

Styrets forslag: 200 kr.

Styrets forslag er enstemmig vedtatt. Medlemskontingent på 200 kr opprettholdes.

5. Valg i henhold til §5

Joachim Kimo Brovold, styremedlem, valgt for 2 år. (ny)

May-Britt Thoresen, styremedlem, valgt for 2 år. (ny)

Marit Heggvoll, styremedlem, valgt for 2 år. (ny)

Vegard Singstad, styremedlem, valgt for 2 år. (gjenvalg)

Ann Kari Rimol, kasserer, ikke på valg.

På vegne av styret ønsker avtroppende styreleder å takke for innsatsen fra de som går ut av styret.

Joakim Halvorsen, styreleder, går ut av styret etter eget ønske. Joakim ønsker å takke styret for 5 fine år som styreleder.

Styret får i oppgave å konstituere ny leder i styret, ved neste styremøte, eventuelt komme med en annen løsning.

6. Status Lekeplassen

Dugnad. 29.4.25 avholdes årets dugnad. Det er enklere vedlikehold samt litt planering og tilsåing på lekeplassen som planlegges.

7. Gangstier

Sende søknad til fylkeskommunen for midler til å utbedre gangstiene mtp. bruken av skolebarn, da Rossvollveien ikke er egnet for skolebarn.

8. Veien videre for Elistranda Velforening, vanskelig å få nye folk til å sitte i styret.

Det er god tilflytting av småbarnsfamilier og det anses som greit å verve nye medlemmer til styret fremover. Beboere i Elistranda Velforening som ønsker mer informasjon eller vurderer å bidra i styret, bes ta kontakt med styret.

9. Valgkomiteen eksiteres ikke. Må dette velges?

Styret vil diskutere behovet for en valgkomité fremover.

10. Innkomne forslag

Det er ikke mottatt innkomne saker til årsmøtet.

Dette ble tatt opp under møtet:

Postkassekassestativet over Trondheimsfjord FHS skal beises i sommer. De omliggende husstandene bes om å rette opp fundamentet slik stativet slik at stativet står rettere.

Husstander forøvrig bes om å koste og rydde på fundamentet på sitt stativ for unngå unødig fukt rundt stakkene på stativene.

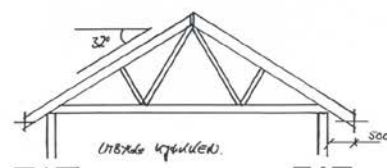
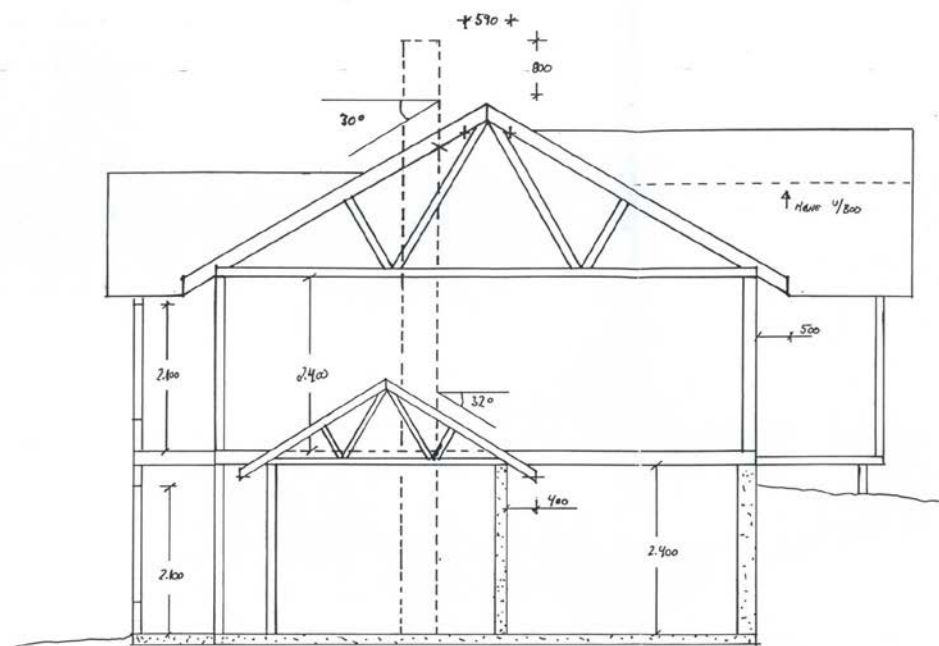
Sende ut informasjon til nye innflyttere. Styret ser på løsning på dette.

Referent Vegard Singstad

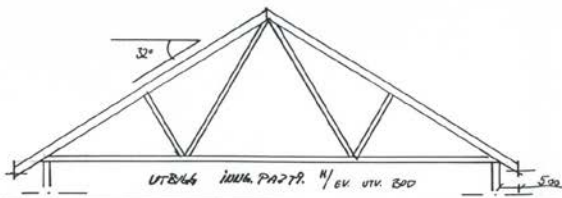
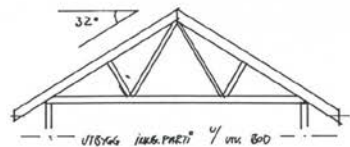
Styreleder Joakim Halvorsen

Regnskap 2024

Inngående saldo pr. 01.01.2024	91 489,77	
Inntekter 2024		
Medlemskontingent	15 917,75	
Renter	1 043,00	
Gavefond (Orkla SpareBank 1)	10 000,00	
Utgifter 2024		
Kostnader banktjenester		79,50
Lønn plenklipper		6 000,00
Kontingent Vellenes fellesorg.		1 326,00
Leie av møterom		400,00
Maling postkassestativer		21 000,00
Huskestativ		10 000,00
Klatrestativ og frakt		32 000,00
Fotballnett		711,50
Diverse kostnader - vedlikehold lekeplass		7 757,13
Dugnad		379,20
Sum	26 960,75	79 653,33
Overskudd/Underskudd	- 52 692,58	
Saldo pr. 31.12.24	38 797,19	



BYGGHERR
3. etasje
SAR HUS
... R.K. Hansen ...



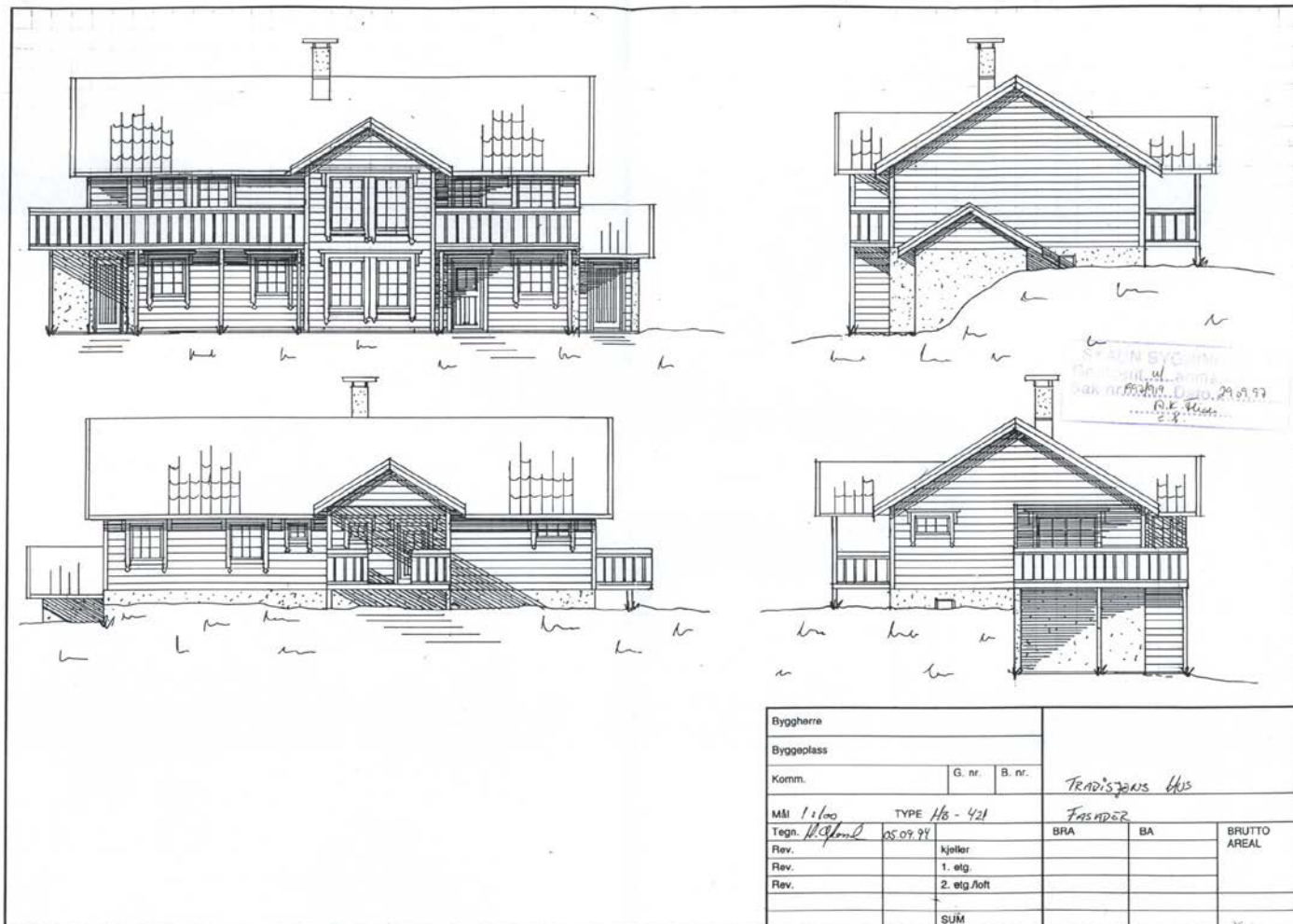
Byggherre			
Byggplass			
Komm.	G. nr.	B. nr.	
Mål 1:50		TYPE H8-421	
Tegn. R. Ø. 19.99	16.08.99		
Rev. R. Ø. 19.99	05.09.99	kjeller	
Rev. R. Ø. 19.99	06.10.99	1. etg.	
Rev.		2. etg./Aot	
SUM			

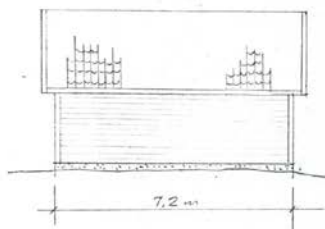
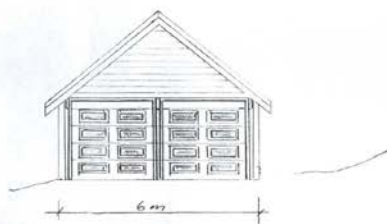
TRØSTPENS HUS

SUM

BRA	BA	BRUTTO AREAL







LEIF ARNE UDSSUND					
ØVRE SKOSLYKKJA 31					
SKAUN KOMMUNE					
Mål 1:100			6. nr.	8. nr.	FASADER
			141	348	
LEIF ARNE UDSSUND	20.05.01				BRUTTO AREAL 43,2 m ²



SKAUN KOMMUNE

Kontor for tekniske tjenester

Dato for vedtak: 29.09.97
Saksnr.: 1997/919

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Bygningsloven av 18. juni 1965, § 99, nr. 2 og 3

Byggherre: Lillian Akernes og Leif Arne Jøssund

Adresse: 7353 Børse

Arbeidssted: Øvre Skoglykkja 31, Børse

Gnr/Bnr/Fnr: 141/248

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Bolig med sokkel

Ansvarshavende grunnarbeid: Leif Arne Jøssund

Ansvarshavende trearbeid: Mons Opland

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for **hele bygget**.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det igjenstår en del installasjon og innredningsarbeider.

1. Det skal være plate av ubrennbart materiale på gulvet under feierluke.

2. Røykvarsler i sokkel må monteres i tak og minimum 0.5 m ut fra vegg.

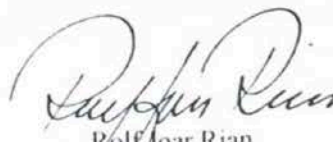
Ventilasjon var ikke satt i drift.

I sokkel anbefales egne røykvarslere i serie, med en på barnerom.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende kan kreve ferdigattest.

Børse, 06.05.98


Rolf Joar Rian
Sign/stempel

Postadresse:	Telefon	Telefax	Organisasjonsnr	Postgiro	Bankgiro	Postgirokonto skatt:
7353 Børse	72 86 72 00	72 86 72 01	939 865 942 NVA	0801 5925508	4214.07.41528	0827 5816575



SKAUN KOMMUNE

**Avdeling Plan
Teknisk kontor**

Leif Arne Jøssund
Øvre Skoglykkja 31

7353 BØRSA

Rådhuset
7353 Børse
Telefon: 72867200
Telefaks: 72867201
E-post: postmottak@skaun.kommune.no

Saksbehandler: Karen Bersaas Sæther
Direkte innvalg: 72867245

Vår ref.
01/00788-003/KBS

Arkivkode
EA 141/248

Deres ref.

Dato
26.06.01

Svar på melding om bygg etter plan- og bygningslovens § 86 a.

Melding er mottatt 29.05.01.

*Gjelder: BYGGING AV GARASJE
Bebygd areal: 43,2 m²
Byggested: Øvre Skoglykkja 31, 7353 Børse
Gnr/bnr: 141/248
Tiltakshaver: Leif Arne Jøssund*

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a.
Det foreligger ikke protester til meldingen. Minste avstand til nabogrense er 4,0 m.

Pumpeledning for kloakkpumpestasjon må legges om.

Ansvar:

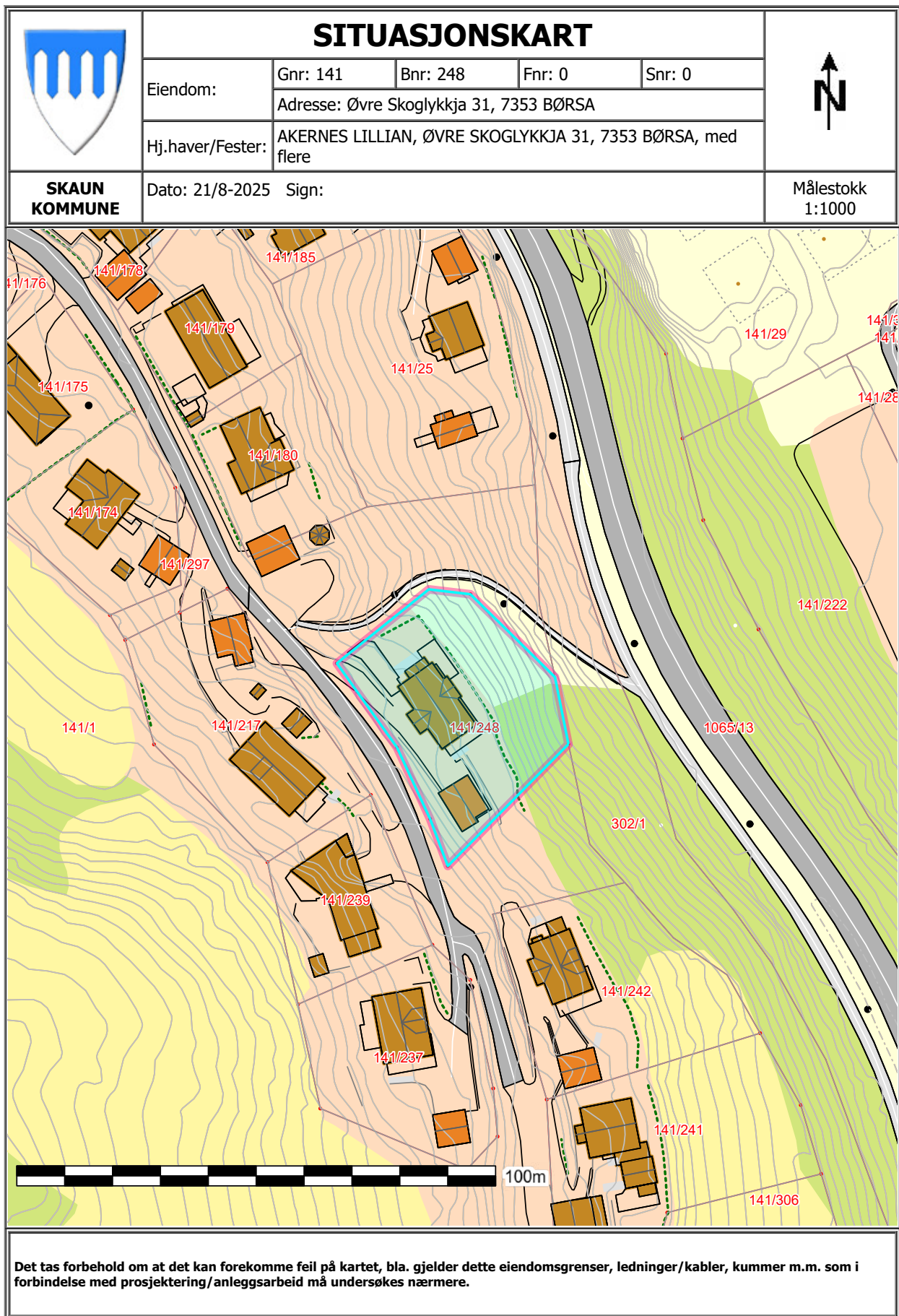
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at svar på melding er mottatt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Med hilsen

Karen Bersaas Sæther
avd.ingeniør

Kopi til: Plan- og miljøutvalget
Avd.ing. John Ivar Reitan, her (vedr. pumpeledning)

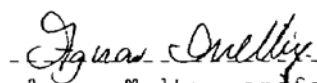




REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR ELISTRANDA 2 - I SKAUN

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
2. A. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasjen kan innredes der terrengforholdene ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
B. Bygningens takvinkel skal godkjennes av byggningsrådet. Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke
C. Byggningsrådet skal påse at hus i samme gruppe eller byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg og takform. Bygningens farge skal godkjennes av byggningsrådet.
D. Byggningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan gruppevis før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
3. For hver tomt skal avsettes plass for garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjer skal utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. Frittliggende garasjer kan med samtykke av byggningsrådet og innen rammen av byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
4. Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av byggningsrådet. Gjerdet må i alminnelighet ikke være over 0,8 m høyt. Det kan erstattes med hekk i samme høyde.
5. A. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det etter byggningsrådets skjønn virker skjærende for nabo eller trafikken.
B. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot veg eller nabo må ikke foretas uten etter plan som er godkjent av byggningsrådet.
6. Felles avkjørsel benyttes av tomt 2, 3, 4, 5 og 6. Privat fellesadkomst benyttes av tomtene 2, 3, 4, 5 og 6. Gangveg fra snuplass er felles for alle boliger innen reguleringsområdet.
7. Avkjørsler fra tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre og skal på forhånd godkjennes av byggningsrådet.
8. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikraftreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablisere forhold som står i strid med disse bestemmelser.
9. Byggningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av plan- og byggningsloven.
10. Felles friområde er felles for alle boliger innen det nyregulerte området

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skaun kommunestyre i sak 1994/48 den 28.09.94.


Agnar Melby, ordfører



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 kontraktsignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Skoglykkja 31
7353 BØRSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre