

**aktiv.**



Viggjavegen 338, 7354 VIGGJA

**Utsiktseiendom med hytte, annek  
og bod | Fabelaktige solforhold og  
fine uteområder | Innlagt strøm |  
Borret etter vann**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 26 390,-

**Total ink omk.:** Kr 1 026 390,-

**Selger:** Hege Paulsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1962

**BRA-i/BRA Total** 62/79 kvm

**Tomtstr.:** 1200 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 11

**Oppdragsnr.:** 1702250102

# Utsiktseiendom med hytte, anneks og bod | Fabelaktige solforhold og fine uteområder | Strøm

Velkommen til Viggjavegen 338 - Flott utsiktssperle med lang solgang. Fine uteområder. Hytta ligger beliggende med fantastisk utsikt og består av hovedhytta, anneks og en utebod. Her kan du nyte utsikten og roen like utenfor Trondheim.

Kvaliteter:

- Bilvei frem
- Innlagt strøm
- Fantastisk utsikt og solgang fra eiendommen
- Flotte uteområder
- 2 soverom
- Peisovn
- Borret etter vann (ca 2016) og det er sommervann pt

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 37  |
| Egenerklæring .....     | 58  |
| Energiattest .....      | 64  |
| Nabolagsprofil .....    | 92  |
| Budskjema .....         | 100 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 67 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 kvm

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Anneks

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod, utedo

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1200 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er skylddelt og det fremgår av skylddelingsforretning at tomten er på ca 1,2 mål. I matrikkel er den oppført som 499kvm men presisert at det er usikkert mål. Skylddelingsforretningen er fra når tomten ble fradelt i 1961 og den er førende for tomtestørrelsen.

**Beliggenhet**

Fritidsbolig beliggende med flott utsikt mot fjorden. Eiendommen ligger oppe i åsen, rolig og usjenert med kun 3-4 hyttenaboer. Parkering ved hytta. Daglivarebutikk i Børse, ca 3 km unna. I tillegg til fiske på sjøen, finnes mange flotte fiskevann i Skaun kommune. Det er også småbåthavn i Børse. 2 fine badestrender ved Tråsåvika og Grønlandskjæret, ca 4 km unna.

**Adkomst**

Se kart på finn.no

**Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnnes

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er eldre

(over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass. Ett av vinduene (ved ytterdør ) ble skiftet etter innbruddet i fjor.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er ytterdør i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Balkongdør: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag utført med stubbgulv. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Fritidsbolig er bygget på støpte pilarer.

Terrengforhold: Tomten ligger i svakt hellende terreng. Naturtomt.

ANNEKS

Det er en enkel bod med isolert tak vegger og gulv som benyttes som anneks

BOD

En enkel uisolert bod som inneholder bod og rom med et Separett toalett.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takplater ruster i nedre kant.

Konsekvens/tiltak: Rust på takplater kan over tid føre til svekkelse av materialet og økt risiko for lekkasjer gjennom taktekingen. Kjøper bør kontrollere tilstanden regelmessig og planlegge oppfølging for å forhindre lekkasjer og omfattende reparasjoner i fremtiden. Rustne takplater i nedre kanter bør behandles eller skiftes ut. Videre oppfølging anbefales innen rimelig tid for å forhindre forverring.

### Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Manglende kontroll over bortledning av vann kan føre til overløp, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende kontroll over bortledning av vann kan føre til overløp, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere adkomst til tak ved å montere stigetrinn og plattform. Renner og nedløp bør inspiseres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre effektiv vannavledning.

### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Veggkonstruksjonen er oppført som lukket konstruksjon og er derfor ikke inspisert innvendig. Utvendig trekledning er observert å ha passert over halvparten av forventet levetid og fremstår i en naturlig aldringsfase, sett i forhold til bygningens alder.

Utvendig kledning viser normal slitasje og aldersrelatert svekkelse etter lengre brukstid.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Manglende vedlikehold og tørkesprekker i panelet kan over tid føre til fuktopptak og påfølgende råte i treverket. Manglende vedlikehold og tørkesprekker i panelet kan over tid føre til fuktopptak og påfølgende råte i treverket. Panel med tørkesprekker bør repareres eller skiftes ut. Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket.

### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarings.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass. Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

Vannbrettbeslag er feil montert.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko

Feil ved montering av vannbrett og omramming kan over tid føre til økt fuktinntrengning i veggkonstruksjonen rundt vinduene. Dette kan resultere i nedbrytning av trevirket og skade på vinduskonstruksjonen.

Kjøper bør forvente hyppigere vedlikeholdsbehov for vinduene og muligens utbedring av eksisterende omramming og vannbrett. Dette kan også påvirke vinduenes levetid og kreve utskifting tidligere enn forventet.

Anbefalt tiltak

Vannbrettbeslag bør monteres korrekt og med oppbrett for å hindre fuktinntrengning. Sprekker i treverket bør repareres, og slitte karmer vedlikeholdes. Det anbefales å iverksette tiltak innen rimelig tid.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Bygningen har malt ytterdør. Ytterdør i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er ytterdør i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Eldre dører har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.

Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.

Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.

Balkongdør

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Risiko

Treghet ved åpning og lukking kan over tid føre til deformasjon av dørhengsler og svekket funksjonalitet.

Konsekvens

Kjøper kan oppleve redusert brukervennlighet og må forvente vedlikeholdsarbeid for å opprettholde dørens funksjonalitet.

Anbefalt tiltak

Balkongdøren bør justeres for å sikre jevn funksjon. Hengsler og låseanordning kontrolleres for slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Behov for tiltak og overflatevedlikehold. Mangler rekkverk der avstand fra terrasse til bakken er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Risiko

Manglende rekkverk representerer en sikkerhetsrisiko for fall fra terrassen, og ytterligere vedlikeholdsbehov kan føre til økt nedbrytning av overflatene over tid.

Konsekvens

Kjøper bør påregne kostnader til nødvendig vedlikehold og installasjon av rekkverk for å sikre sikker bruk av terrassen.

Anbefalt tiltak

Terrassen bør vedlikeholdes med nødvendige overflatebehandlinger. Rekkverk bør installeres der hvor avstanden til bakken er over 50 cm. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

Utvendige trapper

Konstruksjonene har skjevheter. Utvendig trapp har skjevheter som skjeve trinn og løse trinn.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Risiko: Redusert stabilitet kan føre til ytterligere deformasjon eller svikt i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet medfører økt risiko for snuble- og fallulykker, samt redusert sikker bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rette opp trappen, etterstramme eller feste løse trinn, samt kontrollere bærekonstruksjon og fundamentering. Utskifting av skadde eller deformerte deler bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Her er det manglende feste av plate. Det mangler noe plate og mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Risiko

Manglende feste av asfaltplate øker risikoen for inntrengning av skadedyr, som kan skade isolasjon og konstruksjon over tid.

Konsekvens

Kjøper må påregne kostnad til å etterfeste asfaltplater og tette åpninger for å forhindre skadedyrintrengning.

Anbefalt tiltak

Etterfest asfaltplater og tette eventuelle åpninger for å hindre inntrenging av skadedyr. Sørg for at plateledningen er intakt.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Risiko

Skjevheter og monteringsavvik kan føre til at dørene over tid fester seg ytterligere eller blir vanskeligere å betjene.

Konsekvens

Kjøper bør påregne kostnad til justering av dører for å sikre riktig funksjon og enkel betjening.

Anbefalt tiltak

Innvendige dører bør justeres slik at de går fritt i karmene. Dørblad kan høvles ved behov.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Risiko:

Utilstrekkelig fjerning av fukt, fett og matos kan føre til oppbygging av fukt og partikler i rommet.

Konsekvens:

Dette kan medføre redusert inneklime, økt fare for kondens og over tid skade på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk avtrekk (kjøkkenventilator) med avkast til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon ved matlaging.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklime og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

### TG3

#### Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Boligeier opplyser om : Fikk avvik fra feier sommeren 2024. Dette ble lukket etter at jeg skiftet brennplate i ovnen., og tok ut sot fra luka på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### TGIU

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens gjenværende levetid og tilstand, siden den er gjenbygget og ikke kunne inspiseres visuelt. Kjøper bør påregne kostnader til videre undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens tilstand og sikre at det ikke er skjulte skader eller mangler. Det anbefales å få en kvalifisert fagperson til å utføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen så snart som mulig. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering langs veien ved tomten.

### **Diverse**

Eiendommen selges slik den står på visning med møblement og ingen ytterligere rengjøring. Med unntak av enkelte private eiendeler.

Feieopplysninger:

Viggjavegen 338 Tilsyn Utført 19.07.2024, antatt neste 17.07.2032  
Feiing Utført 19.07.2024, antatt neste 19.07.2026

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 000 000

### Omkostninger kjøper

1 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

25 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

---

26 390 (Omkostninger totalt)

43 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 026 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 043 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 046 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 737 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet gjelder feiing.

I tillegg betales det kr 2.125,- i renovasjon til Remidt. To terminer.

Beløp kan avvike.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 103 116 for år 2023

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 138, bruksnummer 11 i Skaun kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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 er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre boliger i Skaun kommune.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei. Vannbrønn (borret ca 2016) med sommervann

Det betales ikke noe for veien pt, men det må påregnes i fremtiden.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om

virksomheten av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://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 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få

dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort markedsføring og direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

**Salgsoppgavedato**

29.04.2026





















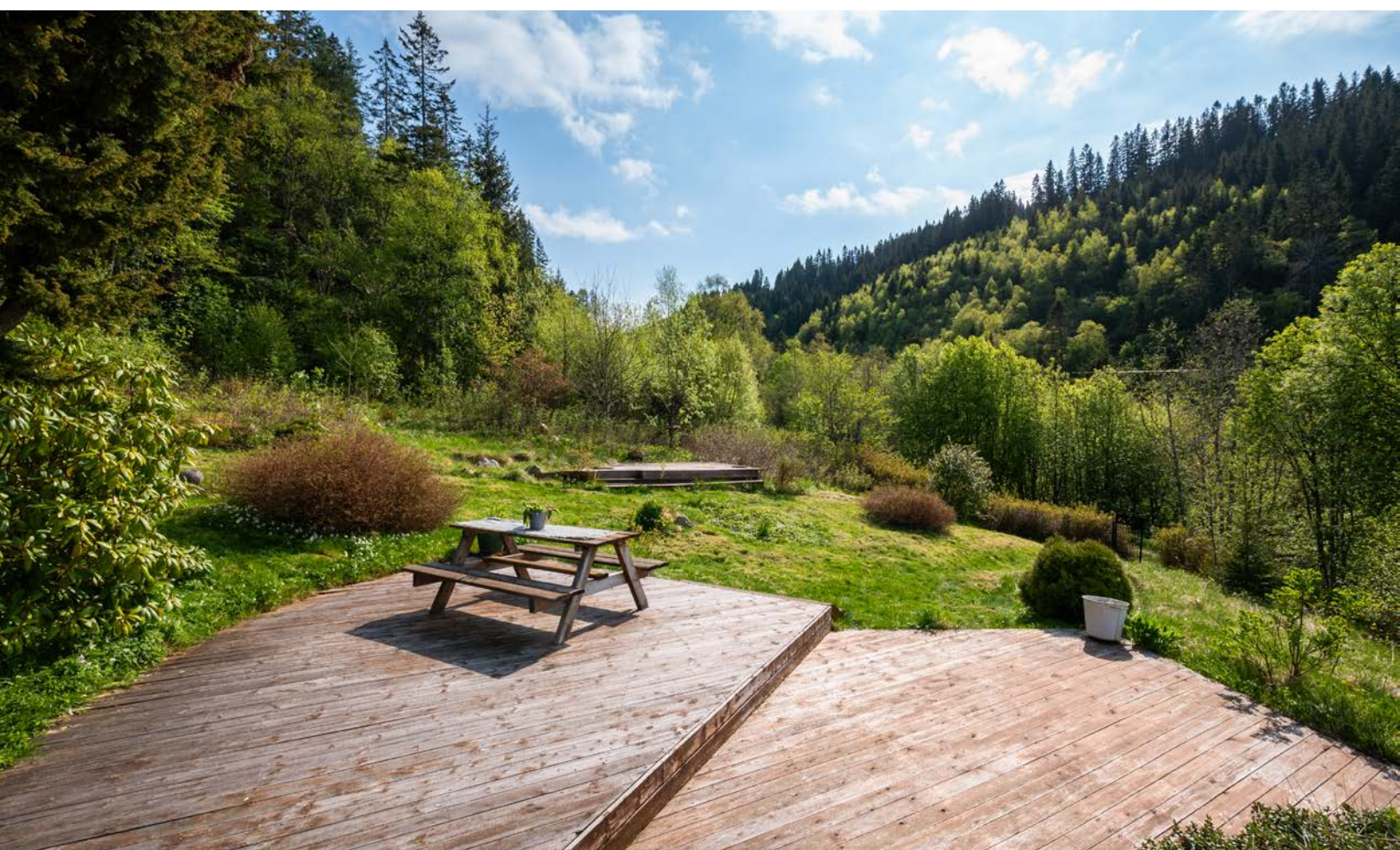




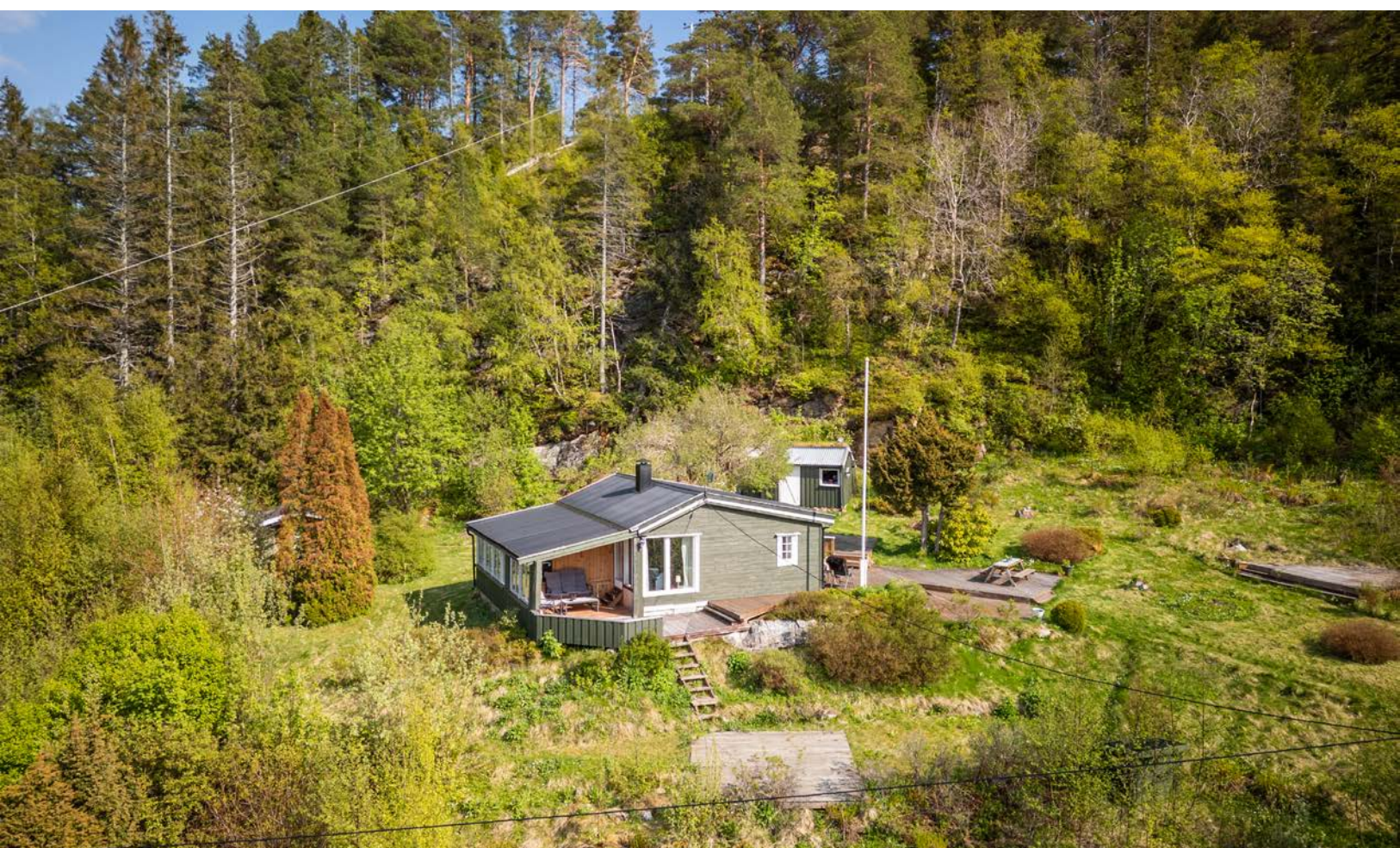












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Viggjavegen 338 , 7354 VIGGJA

 SKAUN kommune

 gnr. 138, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1036

Referansenummer: DB2032

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Gjøannes Bygg AS

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



### Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig med enkel standard og normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte avvik og behov for oppgraderinger, spesielt knyttet til utvendige bygningsdeler og tekniske løsninger. Boligen fungerer som fritidsbolig, men kjøper må påregne noe vedlikehold og oppfølging over tid.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone  
Takrenner og nedløp av metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.  
Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er ytterdør i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.  
Terrasse med utgang fra stue  
Utvendige trapper  
Flere terrasser

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag utført med stubbgulv. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.  
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).  
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.  
Trapp fra kjøkken til stue  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Fritidsbolig er bygget på støpte pilarer  
Tomten ligger i svakt hellende terreng. Naturtomt

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Anneks

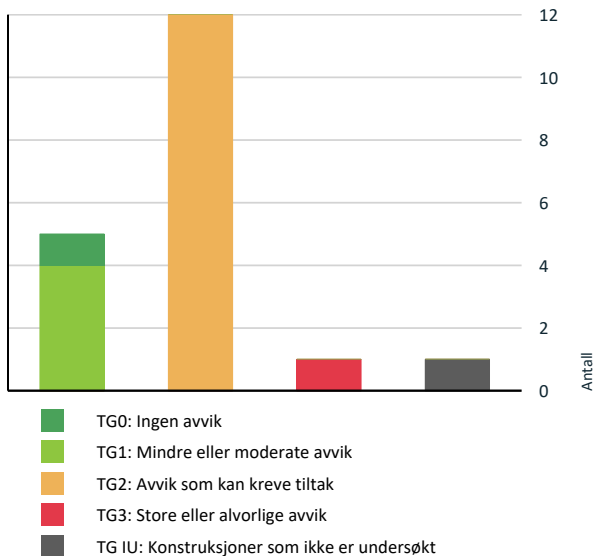
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

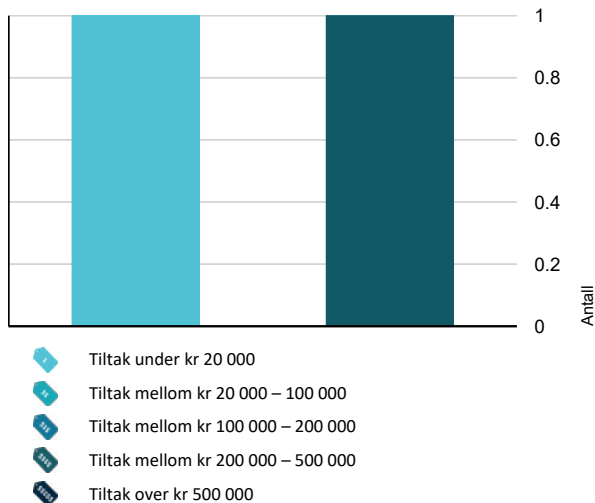
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra tidligere  
salgsoppgave

**Anvendelse**

Benyttes som hytte/fritidsbolig

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Tilbygg / modernisering**

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| Tilbygg | Tilbygg med soverom. Å              |
| Tilbygg | Tilbygg med stue. Årstall er ukjent |



### TO 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av metall

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende kontroll over bortledning av vann kan føre til overløp, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende kontroll over bortledning av vann kan føre til overløp, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere adkomst til tak ved å montere stigetrinn og plattform. Renner og nedløp bør inspiseres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre effektiv vannavledning.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takplater rustet i nedre kant

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Rust på takplater kan over tid føre til svekkelse av materialet og økt risiko for lekkasjer gjennom taktekingen. Kjøper bør kontrollere tilstanden regelmessig og planlegge oppfølging for å forhindre lekkasjer og omfattende reparasjoner i fremtiden. Rustne takplater i nedre kanter bør behandles eller skiftes ut. Videre oppfølging anbefales innen rimelig tid for å forhindre forverring.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjonen er oppført som lukket konstruksjon og er derfor ikke inspisert innvendig. Utvendig trekledning er observert å ha passert over halvparten av forventet levetid og fremstår i en naturlig aldringsfase, sett i forhold til bygningens alder.

Utvendig kledning viser normal slitasje og aldersrelatert svekkelse etter lengre brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende vedlikehold og tørkesprekker i panelet kan over tid føre til fuktopptak og påfølgende råte i treverket. Manglende vedlikehold og tørkesprekker i panelet kan over tid føre til fuktopptak og påfølgende råte i treverket. Panel med tørkesprekker bør repareres eller skiftes ut. Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens gjenværende levetid og tilstand, siden den er gjenbygget og ikke kunne inspiseres visuelt. Kjøper bør påregne kostnader til videre undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens tilstand og sikre at det ikke er skjulte skader eller mangler. Det anbefales å få en kvalifisert fagperson til å utføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen så snart som mulig. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarings.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass. Ett av vinduene (ved ytterdør) ble skiftet etter innbruddet i fjor.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarings.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass. Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag.

Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

Vannbrettbeslag er feil montert

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Risiko

Feil ved montering av vannbrett og omramming kan over tid føre til økt fuktinntrengning i veggkonstruksjonen rundt vinduene. Dette kan resultere i nedbrytning av treverket og skade på vinduskonstruksjonen. Kjøper bør forvente hyppigere vedlikeholdsbehov for vinduene og muligens utbedring av eksisterende omramming og vannbrett. Dette kan også påvirke vinduene levetid og kreve utskifting tidligere enn forventet.

### Anbefalt tiltak

Vannbrettbeslag bør monteres korrekt og med oppbrett for å hindre fuktinntrengning. Sprekker i treverket bør repareres, og slitte karmer vedlikeholdes. Det anbefales å iverksette tiltak innen rimelig tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er ytterdør i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarung.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Bygningen har malt ytterdør. Ytterdør i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er ytterdør i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarung.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre dører har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.

Det kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting. Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.

## TG 2 Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Risiko

Treghet ved åpning og lukking kan over tid føre til deformasjon av dørhengsler og svekket funksjonalitet.

Konsekvens

Kjøper kan oppleve redusert brukervennlighet og må forvente vedlikeholdsarbeid for å opprettholde dørens funksjonalitet.

Anbefalt tiltak

Balkongdøren bør justeres for å sikre jevn funksjon. Hengsler og låseanordning kontrolleres for slitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Behov for tiltak og overflatevedlikehold. Mangler rekkverk der avstand fra terrasse til bakken er over 50 cm

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Risiko

Manglende rekkverk representerer en sikkerhetsrisiko for fall fra terrassen, og ytterligere vedlikeholdsbehov kan føre til økt nedbrytning av overflatene over tid.

Konsekvens

Kjøper bør påregne kostnader til nødvendig vedlikehold og installasjon av rekkverk for å sikre sikker bruk av terrassen.

Anbefalt tiltak

Terrassen bør vedlikeholdes med nødvendige overflatebehandlinger. Rekkverk bør installeres der hvor avstanden til bakken er over 50 cm. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig trapp har skjevheter som skjeve trinn og løse trinn

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risiko: Redusert stabilitet kan føre til ytterligere deformasjon eller svikt i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet medfører økt risiko for snuble- og fallulykker, samt redusert sikker bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rette opp trappen, etterstramme eller feste løse trinn, samt kontrollere bærekonstruksjon og fundamentering. Utskifting av skadde eller deformerte deler bør påregnes.



# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Flere terrasser

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag utført med stubbgulv. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er det manglende feste av plate. Det mangler noe plate og mus kan komme inn i konstruksjonen

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko

Manglende feste av asfaltplate øker risikoen for inntrengning av skadedyr, som kan skade isolasjon og konstruksjon over tid.  
Konsekvens

Kjøper må påregne kostnad til å etterfeste asfaltplater og tette åpninger for å forhindre skadedyrinntrengning.

Anbefalt tiltak

Etterfest asfaltplater og tette eventuelle åpninger for å hindre inntrengning av skadedyr. Sørg for at platekledningen er intakt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

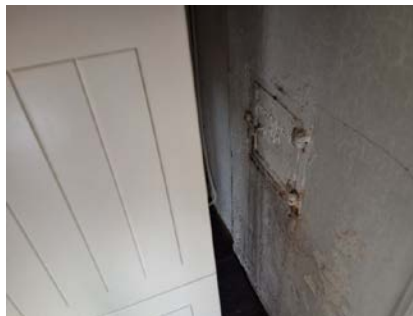
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Boligeier opplyser om : Fikk avvik fra feier sommeren 2024. Dette ble lukket etter at jeg skiftet brennplate i ovnen., og tok ut sot fra luka på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp fra kjøkken til stue

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjeheter

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Risiko

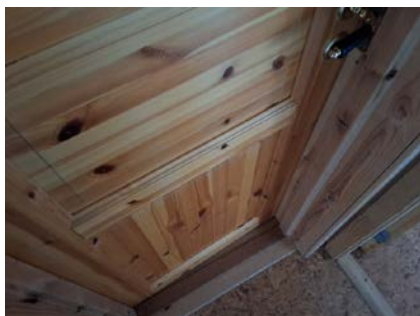
Skjeheter og monteringsavvik kan føre til at dørene over tid fester seg ytterligere eller blir vanskeligere å betjene.

Konsekvens

Kjøper bør påregne kostnad til justering av dører for å sikre riktig funksjon og enkel betjening.

Anbefalt tiltak

Innvendige dører bør justeres slik at de går fritt i karmene. Dørblad kan høvles ved behov.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Risiko:

Utilstrekkelig fjerning av fukt, fett og matos kan føre til oppbygging av fukt og partikler i rommet.

Konsekvens:

Dette kan medføre redusert inneklimate, økt fare for kondens og over tid skade på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk avtrekk (kjøkkenventilator) med avkast til det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon ved matlaging.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneluft og økt fuktbelastning.

### Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

### Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventil og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1964 Ingen opplysninger fra eier**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Ingen opplysninger fra eier**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Boligeier opplyser om at det foreligger rapport fra 2025, etter skadeverket med pulverapparat ble elanlegget sjekket**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

**Nei Opplysninger fra eier**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningsakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarig, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fritidsbolig er bygget på støpte pilarer

## Terrenghforhold

### Beskrivelse

Tomten ligger i svakt hellende terreng. Naturtomt

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

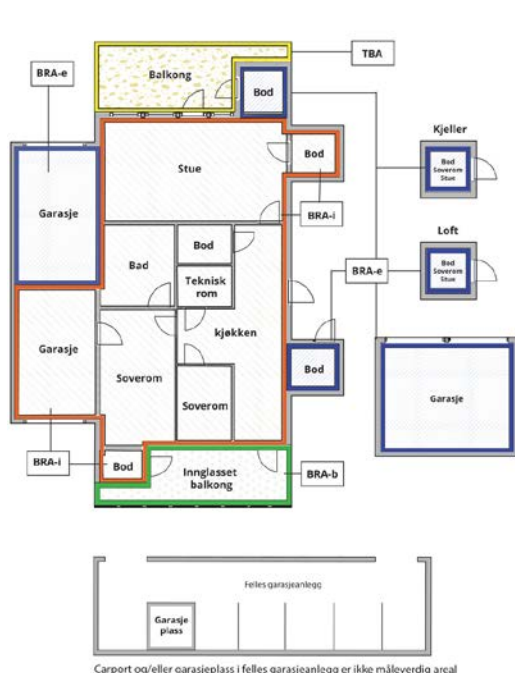
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 62                            |                             |                            | 62  | 62                              |
| <b>SUM</b>     | <b>62</b>                     |                             |                            |     | <b>62</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2 |                             |                            |

### Kommentar

C. I

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 5                           |                            | 5   | 2                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     | <b>2</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Anneks                      |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Bod

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1, Etasje |                               | 12                          |                            | 12  | 3                               |

|                |           |           |  |          |
|----------------|-----------|-----------|--|----------|
| <b>SUM</b>     |           | <b>12</b> |  | <b>3</b> |
| <b>SUM BRA</b> | <b>12</b> |           |  |          |

### Romfordeling

| <b>Etasje</b> | <b>Internt bruksareal<br/>(BRA-i)</b> | <b>Eksternt bruksareal<br/>(BRA-e)</b> | <b>Innglasset balkong<br/>(BRA-b)</b> |
|---------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1, Etasje     |                                       | Bod, utedo                             |                                       |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 14.4.2026 | Sveinung Gjønnnes | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde   | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|---------------------|---|---------------|
| 5029 SKAUN | 138  | 11   |      | 0    | 1200 m <sup>2</sup> | Opplysning om areal er fra tidligere salgsannonse | Ikke relevant |

### Adresse

Viggjavegen 338

### Hjemmelshaver

Paulsen Hege

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Viggjavegen 338 i Viggja, med utsikt mot sjøen og tilhørende nærliggende friområde. Området fremstår som rolig og etablert, med gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Boligeier opplyser om : Det er boret etter vann, og det er en slange frem til hytta fra brønnen som ble boret. God vannkvalitet.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Naturtomt Tomten ligger i hellende terreng. treterrasser,

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Benyttes som anneks

**Byggeår****Standard**

.

**Vedlikehold**

.

**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Beskrivelse**

Det er en enkel bod med isolert tak vegger og gulv som benyttes som anneks

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Bod

**Anvendelse**

Benyttes som bod

**Byggeår****Standard**

.

**Vedlikehold**

.

**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Beskrivelse**

En enkel uisolert bod som inneholder bod og rom med et Separett toalett.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 09.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 09.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport        | 20.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger        | 24.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Hege Paulsen

---

## Boligen

Viggjavegen 338

7354 Viggja

5029-138/11/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** BELFOR NORWAY AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av vindu ved inngangsdøra, samt skifte av lås i verandadør. Alt arbeid ble utført av Belfor, (kontaktperson var Truls Stav) etter skade på hytta pga innbrudd. Belfor benytter fagfolk som de har en avtale med.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært tilfeller av mus i hytta Jeg har sett spor av dette når jeg har kommet dit første gang om våren etter at hytta ikke har vært benyttet om vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet ved vasken på kjøkkenet, der jeg tror mus har tatt seg inn. Satt opp feller.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Avvik: sprekker i bakerste brennplate i vedovn og mye sot i pipa. Dette er utbedret, og avviket er nå lukket fra Orkland kommunes side.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye brennplater satt inn våren 2025. Sot nederst i pipa er tatt ut. Avviket er nå lukket fra Orkland kommunes side.

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Hytteområdet (flere hytter) var utsatt for vandalisme en gang våren 2025. Ellers ikke episoder jeg kjenner til.

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

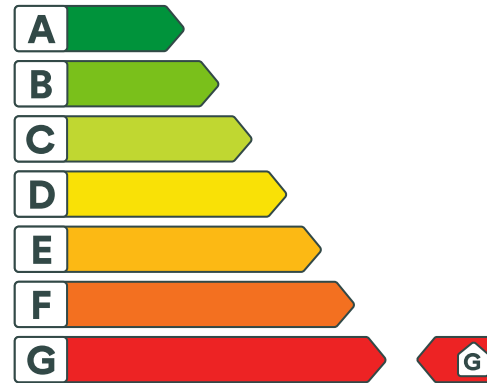
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Viggjavegen 338, 7354 VIGGJA</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>20.04.2026</b>    | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-283768</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>              | Bygningsnummer<br><b>18155575</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>138</b>                      | Bruksnummer<br><b>11</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                     | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |   |
|--|---|
| Byggeår<br><b>1962</b>                     | Bygningstype<br><b>Fritidsbolig</b>               |
| Bruksareal<br><b>62,0 m<sup>2</sup></b>    | Oppvarmet bruksareal<br><b>62,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>               | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                   |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>     |   |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |   |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**484,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**556,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**34 483 kWh**



## Viggjavegen 338, 7354 VIGGJA



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Viggjavegen 338, 7354 VIGGJA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



ORKLA EIENDOMSMEGLING AS  
V/INGVILD BY  
ORKDALSVEIEN 93  
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1702230121  
Vår referanse: 3204875/21623859  
Bestilling: C3 2023-06-12 (5) 104

Dato  
12.06.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |  |
|-----------------|----------------|--------------------|--|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                         |
| 2815            | 66             | 9.8.1961           | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 5029 SKAUN  | 138         | 4           | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Stempelmarker Nr. 5,-

9/8

Dagbok nr. 2815 1966  
Midt-Trandelag sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

### Skjøte.

Undertegnede Alf Slettås

født 2.11.1917,  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Magnus Rostad

født 20.2.1914  
(Datum og årstall)

minne eiendom Einetun

gnr. 43, br.nr. 11 av skyld mk. 0.01 i Børsa herred<sup>1)</sup>

matr.nr. i <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 500,- -kronerfemhundre-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen skal ha full vegrett på samme måte som selgeren etter selgerens gårdsveg i Kolåsdaalen (gamle kongeveg) fra riksvegen til sin eiendom.

Kjøperen skal ha rett til å ta vatn i selgerens havning, til å bygge vatnkum der og til å legge vatnledning fra slik kum fram til sin hytte.

Den avtalte kjøpesum er betaling for eiendommen med veg- og vatnrett.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Viggja, den 5. august 1961.

*Alf Slettis*  
(Ustaderens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at Alf Slettis  
har underskrevet dokumentet i ~~vår~~ mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

*Arvid Morisbak*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av namsmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, formann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)



(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører ekteparet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Viggja, den 5. august 1961.

Til vitterlighet:

1. *Arvid Morisbak*

*Alf Slettis*

2. \_\_\_\_\_

1) Det skal ikke påføres trykkes  
NB. Skjøte eller kjøpskontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



*Handwritten signature*

SKAUN 138  
 GNR. 4  
 RNR. 4

066 1657 0002591

navn: WEICEN.

| Dagbok-<br>nr. | Dagbok-<br>ført | Hjemmelsdokumenter  | Pant-<br>bok | Areal (fby)-<br>Skyld. | Anmerkninger                   |
|----------------|-----------------|---|--------------|------------------------|--------------------------------|
|                |                 | Fradelte bnr. 3 ve. skyldd. t.l. 2/11 1866.   | 18/44        | 5,10                   |                                |
|                |                 | - Skjøte fra Sivert Øye til Arnt Richter, født 23/9 1905, for kr. 23.200. dat. 18/11 1941; Erbf. 6/2 1941. Konsesjon er fitt 12/5 1941. |              |                        |                                |
|                |                 | <i>Wife fra Arnt Richter til Aylfletts f. 11-1917 for k. 22000; dat. 17.9.48. 8/9. 48.</i>  |              |                        | <i>Konsesjon gitt 23.11.48</i> |

forretning hvorved:  
 netun" av sk.

## Skylddelingsforretning

Den dag, den 30 juni 1961 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kunda Viggen g.-nr. 43 br.-nr. 4 av skyld mark 3/6 i Bjørn herred. Forretningen er forlangt av alf Slettås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Anton Viggabli, Johan Rie  
og Gurda Hauve

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Anton Viggabli, Johan Rie  
Gurda Hauve

selger alf Slettås  
Kjøper Magnus Røst og Leiv Rauderød

Mennene valte til formann Gurda Hauve

Over de 72 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 72 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

fra rudsatt stue ved gamle  
Rongereu i nord - østlig retning  
34,5 m. til rudsatt stue  
Videre i østretning, rett vinkel  
i nordlig retning 5,70 m.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

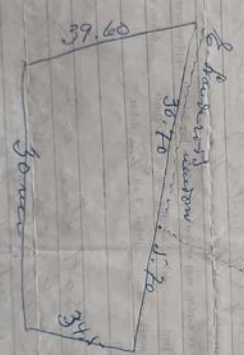
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»  
den 19  
N.N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 4 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av brukarettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

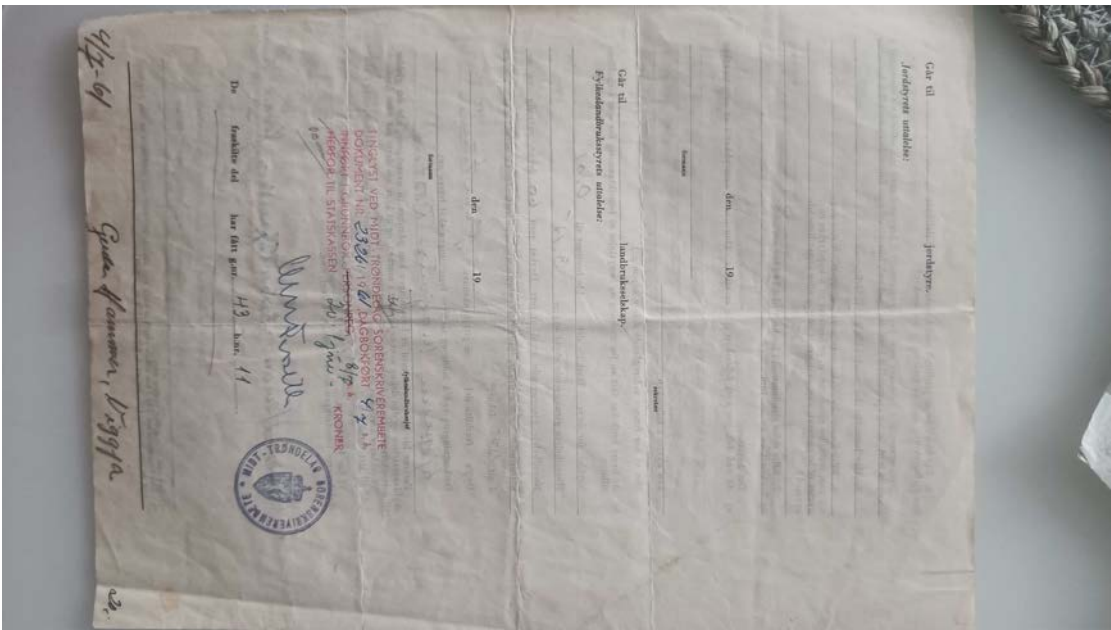
with triangle as linear relationship  
 between  $35.70$  and  $39.60$  in same direction  
 for constant area.

Volume is given as  $39.60$  in  
 weight relation  $39.60$  in  
 the constant area.  
 Between a string which  
 is being relation length and  
 $30$  in the independent variable



1. Omfatter den enden som ikke, jernbrak med krog?
2. For hvert av de jernbrak som forekommer ved delingen  
den krog som er nødvendige til jernbrak og galskredenshet?
3. Omfatter den enden som ikke, jernbrak med fjell  
steking, krog og fjell?

Nei  
 Nei  
 Nei



Går til ..... jordslyns  
Jordstyrets underskrift:

den ..... 19.....

Går til ..... landskabskapt  
Fyldestemningsstyrets underskrift:

den ..... 19.....

TINGSTYRET PÅ NORD-TRONDHJEMSKOBBESKIBS  
DOMMESTYRE HAR UDDÅET  
MEDLEDELSKABET I NORD-TRONDHJEMSKOBBESKIBS  
KONTORETS SIVILISERINGS  
KONTORETS

*M. Rasmussen*

Den ..... har fått godk. 13. Jan. 11



4/12-01  
Gaar Hønsøen, 1899/10

22.

4. På hver af de jordbræk som fremkommer ved delingen den fællestakning som er nødvendig for brækket?

Hvis spørgsmål 1 besvares med ja, og spørgsmål 2 besvares med nej, eller hvis spørgsmål 3 besvares med ja og spørgsmål 4 besvares med nej, har ydelse følgende spørgsmål 4 besvaret:

5. Har herredømmet samtykket i aflydningen?

6. Eller finere aflydningens retsforhold, at den part, som fraklædes herredømmet, er berettiget til at optage den aflydning, der er nødvendig, og indbringe den samme aflydning?

7. Eller hvis det endelig i henhold til § 14 Lov om oldtids og læstestien af 26. juni 1821?

Den berettigede:

a) At ved delingen nyt fælleskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at en utænk kan

kan nyttes i fælleskap

idet vi har fundet ydelse af deling i vilje.

b) At hvert bræk har fat en for frelsing og beskyttelse af beboelse for som forholdene tillader

Skylden for de 7c fraklæde del 1/2 herom til 0.01

Hovedbrækket tilsvarende aflydning 3.18

Hovedbrækket tilsvarende areal udgjør: Dyret jord 60 dekar, naturlige eng og

skovbrækket 70 dekar, produktiv tag 1-1 dekar, smert areal 1 dekar.

I alt 1/2 dekar. "Bevættelse"

Dette fraklæde del er givet hermed.

Underskriften ved å holde og modtage forretningen skal være:

Kjære Herrer, Herrer, Røstet.

Partens har gjort klart med at forordningen kan planke til overblik, at det glæder

aflydningens herom 3 måneder fra forordningen indgives, og at herom dette må være fremstillet

til Vi erklærer hermed at vi har udført forordningen, vi er herom afgivet og godkendt i hen-

hold til givet forordning. *Peter Hansen*

Vi har herom at *Peter Hansen*

skal behøve forordningen herom til indgivelse.

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 1ste*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 2de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 3de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 4de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 5de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 6de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 7de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 8de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 9de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 10de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 11de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 12de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 13de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 14de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 15de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 16de*

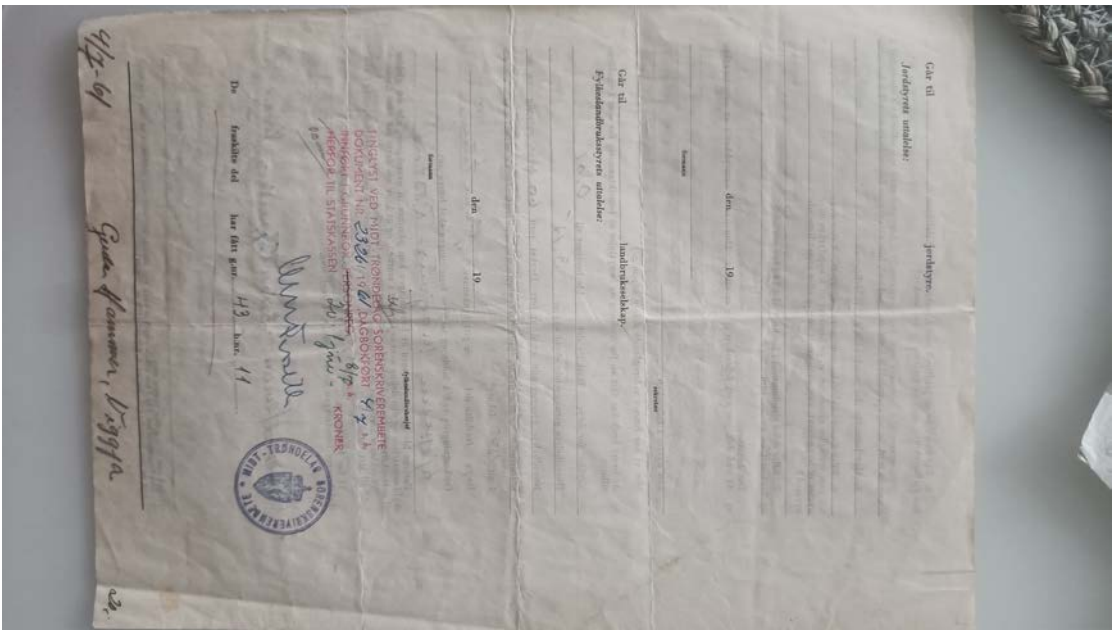
*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 17de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 18de*

*Peter Hansen, Amtstingsmedlem for den 19de*







Går til ..... jordskyld

Jordens udskrift

den ..... 19 .....

den ..... 19 .....

Går til ..... landbrugsarbejde

landbrugsarbejde

den 19 .....

INGENIØR VED HJØRT THORSEN & SØRESEN  
DOKUMENT NR. 2386 / 1908  
KONKORDI TIL SAMVÅRSEN

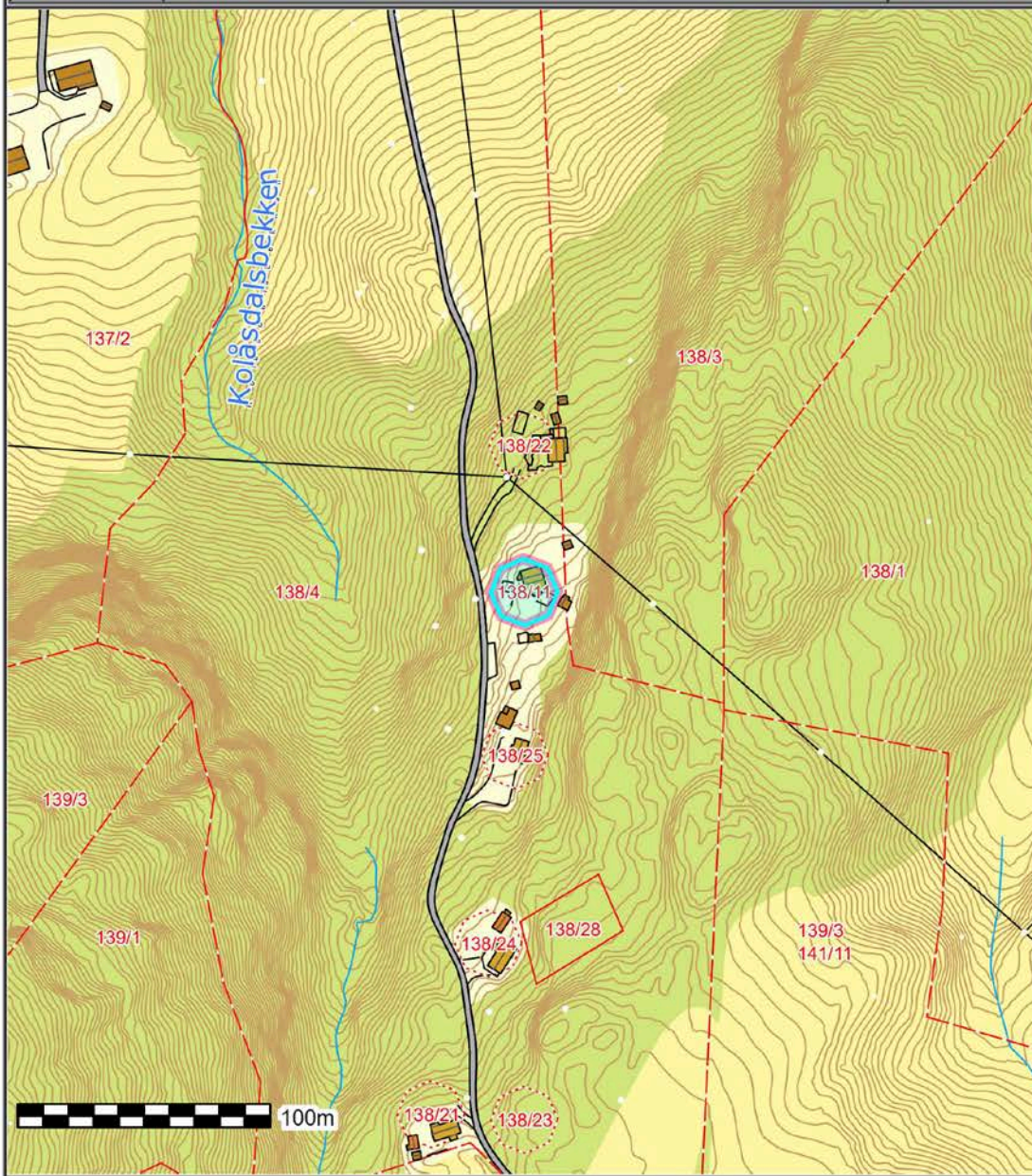
*M. Rasmussen*

Den frede af har det gælder 1908

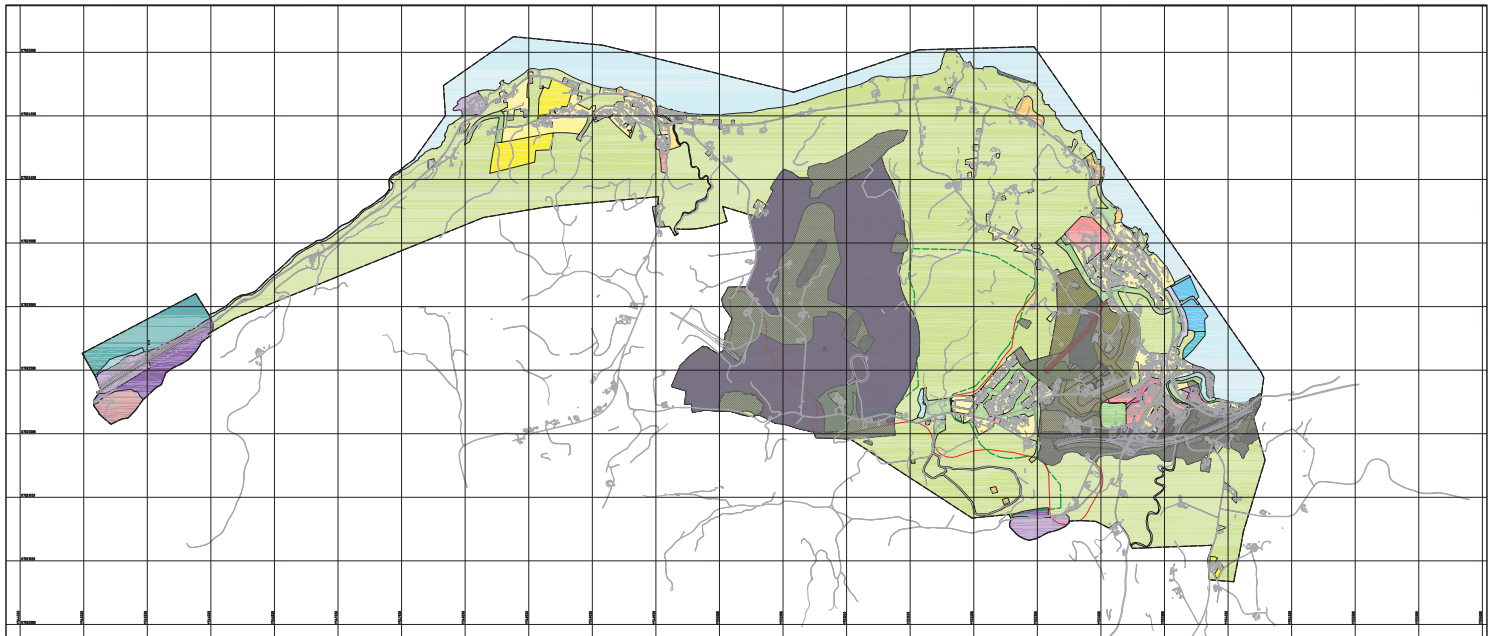


4/2-61 *Guus Hansen, Bygget*

|   |   |                                       |         |        |   |        |
|---|---|---------------------------------------|---------|--------|---|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>   |                                       |         |        |  |        |
|   | Eiendom:  | Gnr: 138                              | Bnr: 11 | Fnr: 0 |   | Snr: 0 |
|   |   | Adresse: Viggjavegen 338, 7354 VIGGJA |         |        |   |        |
| Hj.haver/Fester:  | HASANOVA ANNA, Brustugguvegen 15, 7236 HOVIN I GAULDAL, med flere |                                       |         |        |   |        |
| <b>SKAUN KOMMUNE</b>  | Dato: 12/6-2023   | Sign:                                 |         |        | Målestokk<br>1:2500   |        |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**SKAUN KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2014 - 2040**

- 1. Bebyggelse og anlegg**
- Bebyggelse (1110)
  - Bebyggelse (1120)
  - Forretninger (1150)
  - Jernbanestasjon (1150)
  - Næringsvirksomhet (1200)
  - Andre typer (1500)
  - Gras- og arealrund (1700)
  - Kombi. bebyggelse og anlegg (1800)
  - Veg (2010)
  - Havn (2040)
  - Parkering (2080)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Veg (2010)
  - Havn (2040)
  - Parkering (2080)
- 3. Grønnstruktur**
- Grønnstruktur (3001)
  - Frømarksåre (3001)
- 5. Landbruk, natur og friluftsområder**
- Landbruk (5001)
  - Friluftsområde (5700)
- 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende areal (6001)
  - Sensitivareal (6200)
  - Friluftsområde (6700)
- Illustrasjonslinjer**
- Sentralsområde
  - Sentrum
- Hensynsspørsmål § 11-8**
- § 11-8 a) Skyverne (200)
  - Red zone iht. T-1442 (210)
  - § 11-8 a2) Skyverne (200)
  - Gul zone iht. T-1442 (220)
  - § 11-8 a3) Farvesoner (300)
  - Trykkløstingsnett (370)
  - § 11-8 b: Sone med særlige krav til infrastruktur (400)
  - Krav vedvarende infrastruktur (410)
  - § 11-8 c: Sone med angitt særlige hensyn (500)
  - bevaring naturmiljø (540)
  - § 11-8 c: Sone med angitt særlige hensyn (500)
  - bevaring kulturmiljø (570)
  - § 11-8 d: Blandingsplasser (700)
  - § 11-8 e: Sone med særlige hensyn (730)
- Samferdselslinjer og punkt**
- § 11-7, 2. ledd nr 2
  - Flørveg
  - Hjørveg
  - Danløveg
  - Adkomstveg
- Linjesymbol**
- Planens begrensning
  - Arealområdegrense
  - Mareramme
  - Byggeområde
  - Bebyggelsesområde

Revisjonsplan: 1700 (2012) revisjon 1  
Reguleringsplan iht. 1054

Kartutarbeidet av: 08/01/2014  
Kilde: Skau kommune

Skala: 1:1000

**SKAUN KOMMUNE**

**Kommuneplanens arealdel**

**Delplan Børse/Viggja**

Målestokk: 1:10000 (A0)

| REVISJONER                           | DATO     | SIGN. | REVISJONER                       | DATO     | SIGN. |
|--------------------------------------|----------|-------|----------------------------------|----------|-------|
| 1. gangs behandling                  | 11.11.14 | BSA   | Mindre endring etter pbl § 11-17 | 08.01.18 | LD    |
| Lagt inn utkast m.m.                 | 30.04.15 | LD    |                                  |          |       |
| Støttet etter departement anbefaling | 01.04.18 | LD    |                                  |          |       |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN       | DATO       | SIGN.      |
|---|------------|------------|
| Kommisjonen vedtørende reguleringsarbeidet          | 02.05.2014 | SMA        |
| 1. gangs behandling                                 | 20.06.2014 | 23.09.2014 |
| 2. gangs behandling                                 | 10.09.2014 | 26.10.2014 |
| Vedtatt i kommunestyret                             | 11.12.2014 |            |
| Angjort av kommunal- og moderniseringsdepartementet | 08.02.2016 | DNK        |
| Vedtatt om mindre endring, pbl § 11-17              | 24.04.2018 | DNK        |

Planlagt utarbeidet av: **SELBERG ARKITEKTER AS**

Reguleringsplan nr: 201208

Kommunens saknr: 14222/1834

SKAUN KOMMUNE  
DATO: 15.08.2014

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS  
V/INGVILD BY  
ORKDALSVEIEN 93  
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1702230121  
Vår referanse: 3204876/21623864  
Bestilling: C3 2023-06-12 (5) 105

Dato  
12.06.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 1755            | 66             | 21.4.1978          | JORDSKIFTE             |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 5029 SKAUN  | 138         | 1           | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



**Utdrag av**  
**Rettsbok**

for  
Orkdal jordskifterett

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

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Tor Garberg, Buvika.  
2. Tore Gangaune, Buvika.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Erling Hestnes.

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

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

Saksøkt: Karl Sandmo, " " " 138/1

Alf Sletås, " " " 138/4

Samtlige eiendommer i Skaun herred.

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

Til stede: Einar Landrø og Karl Sandmo.

Rettens formann leste opp domstollovens §§ 106 og 108.

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

Rettens formann la frem:

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

" " 2. Fotostatkopi av utskrift av utskiftningsforretning,  
sluttet 12. juni 1901.



- 2 -

- Dok. nr. 3. Kart i målestokk 1:2000 over innmarken til gården  
Lund, opptatt år 1900 av O. M. Bøe.  
" " 4. Kart i målestokk 1:5000 (CH 125-4 Lund).

Saksøkeren fikk ordet til fremstilling av saken.

Saksøkte Karl Sandmo fikk ordet til fremstilling av saken.

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

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

Jordskifteretten gjorde deretter enstemmig slikt  
vedtak.

Den forlangte grensegangssak blir å fremme.

Saken ble hermed utsatt på ubestemt tid.

Omkostninger.

---

Tilsammen kr. 276,90

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

Protokollen ble opplest.

På forespørsel fremkom ingen merknad til protokollen.

Retten hevet.

Børsa dem 6. mai 1977.

Bjørn Vatten.  
(sign.)

Tor Garberg.  
(sign.)

Tore Gangaune.  
(sign.)

- 3 -

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

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Tor Garberg, Buvika.

2. Tore Gangaune, Buvika.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Ingodd Mjøen,

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

Møtet i dag gjelder: Slutning og kunngjøring.

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

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

Det settes opp slik

Grensebeskrivelse

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

- 4 -

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

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

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

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

Grensa fortsetter videre i nordlig retning 35,9 m til

- 5 -

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

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

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

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

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

Sakskostnad.

-----  
kr. 1353,80

- 6 -

Dette beløp ble etter jordskifterettens skjønn fordelt slik:

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

Einar Landrø og Karl Sandmo betalte de skyldige beløp.

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

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

#### Ikrafttreden.

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

#### Slutning og kunngjøring.

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

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

Protokollen ble opplest.

På forespørsel fremkom ingen merknad til protokollen. Retten hevet.

- 7 -

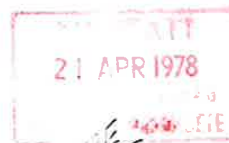
Børsa, den 25. januar 1978.

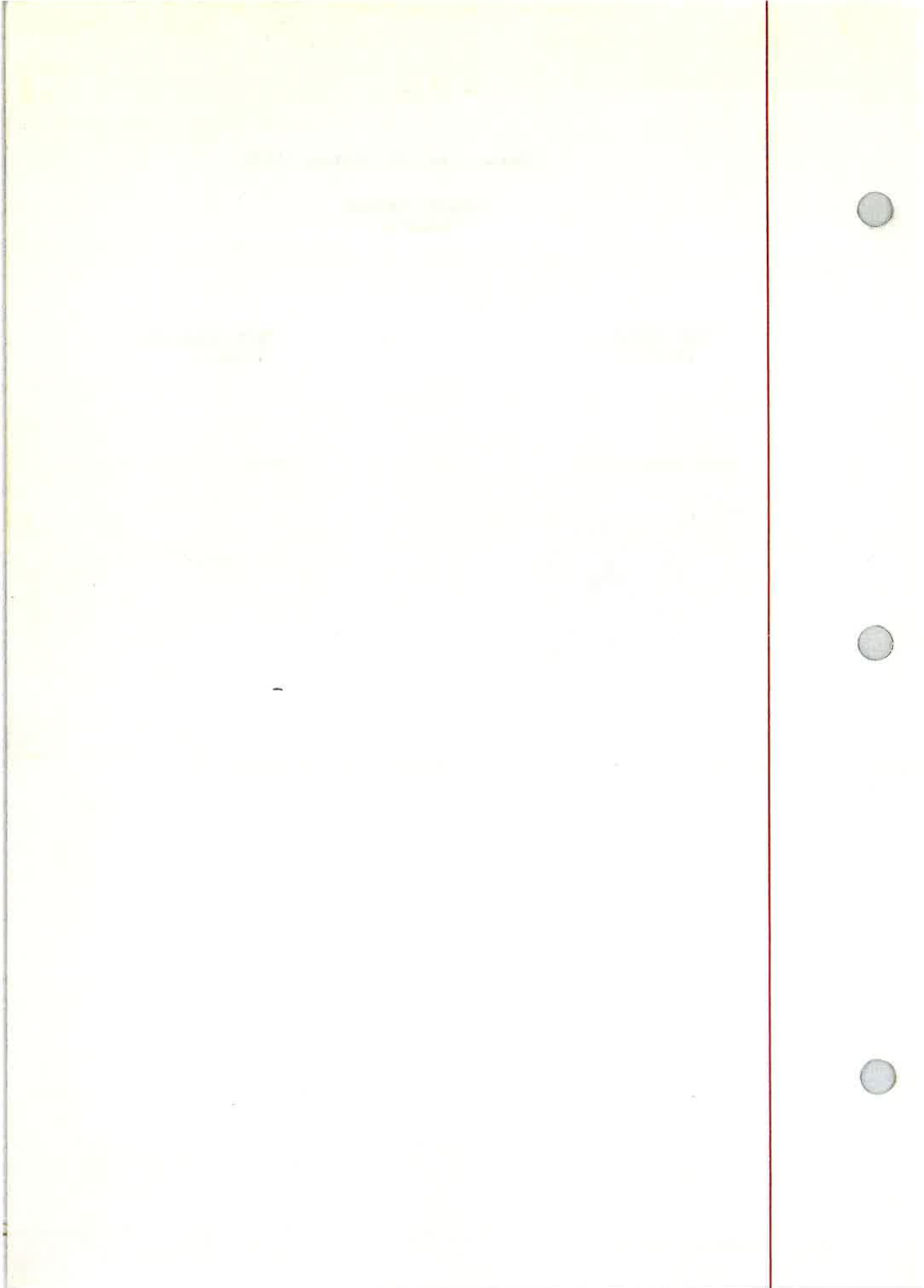
Bjørn Vatten  
(sign.)

Tor Garberg  
(sign.)

Tore Gangaune  
(sign.)

Rett avskrift:





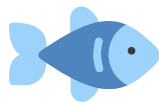


# Nabolagsprofil

Viggjavegen 338

## Avstand til sjø

474 m



## Offentlig transport

|                                       |        |  |
|---------------------------------------|--------|--|
| Trondheim Værnes                      | 52 min |  |
| Melhus skysstasjon<br>Linje R60, R70  | 22 min |  |
| Heimdal stasjon<br>Linje F6, R60, R70 | 23 min |  |
| Lundan<br>Linje 410, 4101             | 7 min  |  |
| Lund Hagebruk<br>Linje 410, 4101      | 8 min  |  |

## Avstand til byer

|           |        |  |
|-----------|--------|--|
| Orkanger  | 12 min |  |
| Trondheim | 33 min |  |

## Ladepunkt for el-bil

|              |        |  |
|--------------|--------|--|
| Extra Buvika | 10 min |  |
| Uno-X Buvika | 11 min |  |

## Havner i området

- Børsa båthavn  
Drivstoff



## Aktiviteter

|                                  |        |  |
|----------------------------------|--------|--|
| Snefugl Gård                     | 12 min |  |
| Orklandbadet                     | 12 min |  |
| Bowling 1 Orkla                  | 13 min |  |
| Bowling1 Trondheim               | 22 min |  |
| Knyken - Skiskyting og hoppbakke | 24 min |  |
| Byneset Golfklubb                | 28 min |  |

## Sport

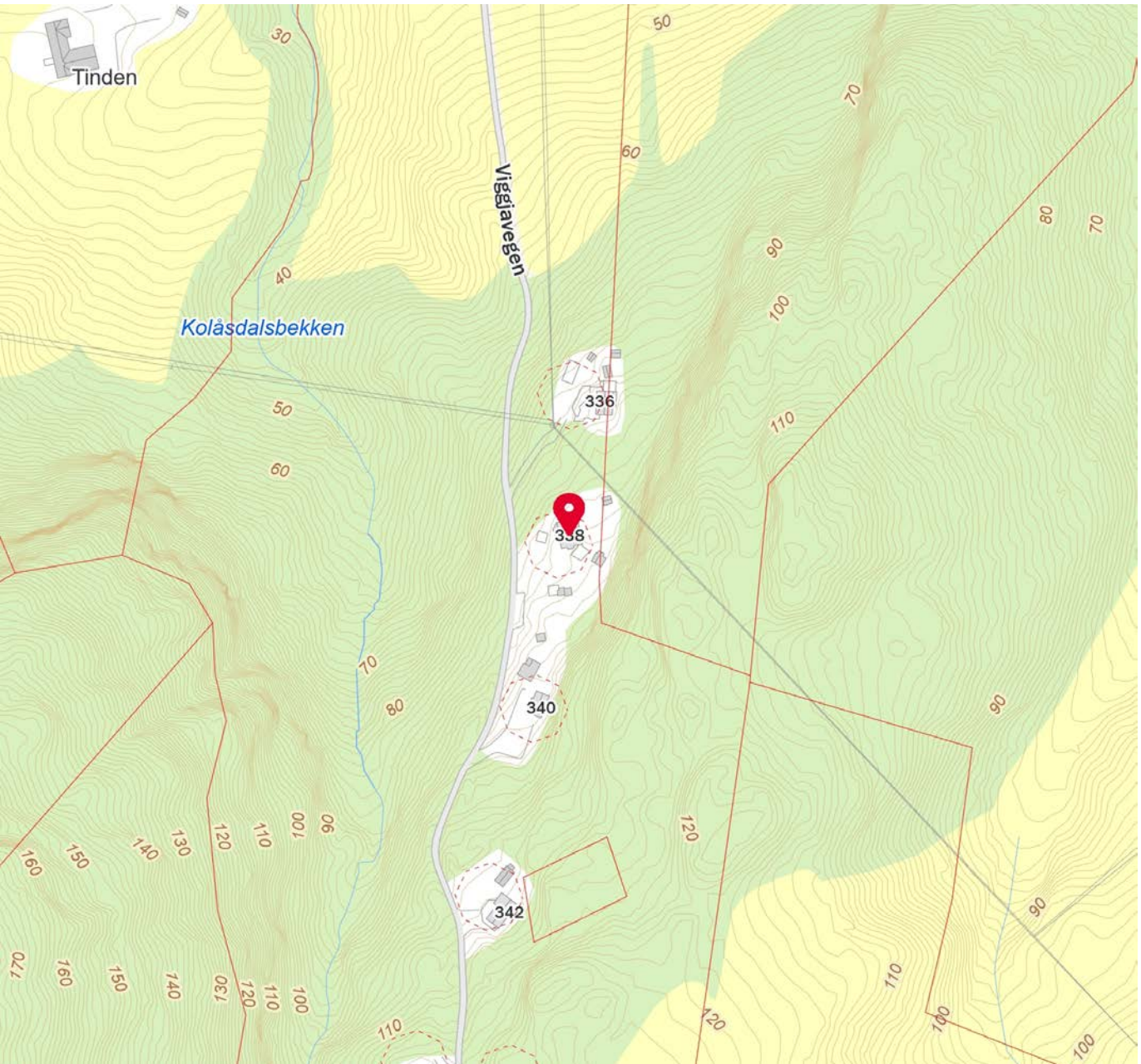
|   |        |  |
|---|--------|--|
| Fredly folkehøgskole<br>Aktivitetshall    | 2 min  |  |
| Viggja skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min  |  |
| Fitnesspoint Børsa                        | 4 min  |  |
| Max-gym Buvika                            | 11 min |  |

## Dagligvare

|   |        |  |
|---|--------|--|
| Coop Extra Børsa<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 4 min  |  |
| Kiwi Buvika   | 10 min |  |

## Varer/Tjenester

|                    |        |  |
|--------------------|--------|--|
| Oti-Sentret        | 13 min |  |
| Boots apotek Skaun | 4 min  |  |





## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Viggjavegen 338  
7354 VIGGJAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103  
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre