



aktiv.

Høgsetvegen 43, 7353 BØRSA

**Børse - Sjarmerende enebolig med
sentral beliggenhet. Gode
solforhold og fin utsikt.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Håkon Skarsbak

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 86/94 kvm
Tomtstr.: 855.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1702250121

Velkommen til Høgsetvegen 43!

Velkommen til Høgsetvegen 43 - en sjarmerende enebolig med sentral beliggenhet i Børsa. Boligen ligger på en høyde med fin utsikt over bygda og fjorden. Her bor du i et trivelig og rolig område med kort gangavstand til sentrum med barnehage, skoler og et godt servicetilbud. Et perfekt valg for deg som ønsker natur, utsikt og gode solforhold - samtidig som Trondheim bare er en kort kjøretur unna.

Boligen inneholder:

Sokkel: Entré, vaskerom, gang, bad, soverom.

1. etasje: Entré, 2 soverom, stue, kjøkken.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Kommunal info	66
Energiattest	78
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 29 m²

1. etasje

BRA-i: 57 m²

BRA-e: 8 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

855.8 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i usjenert til like ovenfor Børse sentrum i Skaun kommune. Fra eiendommen har man fin utsikt over bygda og deler av fjorden. Kort vei til marka og friluftaktiviteter. Ca. 1 km til butikker, offentlige kontorer og bussholdeplass med godt rutetilbud både i retning Trondheim og Orkanger. Børse ligger i takstsone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til "bytakst". Med bil tar man seg til Trondheim på ca. 30 minutter, mens Orkanger er ca. 10 minutter unna.

Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger kort gangavstand unna, og ved skolene finner man også idrettsanlegg med gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børse fikk ny barneskole med fullverdig idretthall høsten 2015. Høsten 2019 åpnet nye Skaun ungdomsskole med idretts- og kulturhall. Børse kan også skilte

med egen småbåthavn.

Adkomst

Kjør E39 til Børse, og ta ned mot sentrum av Børse. Ta første avkjøring til venstre etter Skaun Ungdomsskole, deretter første til venstre etter å ha passert barnehagen på venstre side. Følg veien gjennom høyresvingen, og ta høyre ved utgangen av svingen. Fortsett gjennom gårdstunet og boligen vil ligge i enden av veien.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betong på hoveddelen og lecastein på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag/ støpt dekke. Vinduer med med 2-lagsglass.

Innhold

Sokkel: Entré, vaskerom, gang, bad, soverom.

1. etasje: Entré, 2 soverom, stue, kjøkken.

Standard

Sokkel

Entre: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Vaskerom: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og naturlig avtrekk.

Gang: Laminat på gulv, malt panel/ overflate på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis, malt panel/ overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Soverom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

1. etasje

Entre: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Stige til hems.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Stige til hems.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, stekovn og platetopp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Oppsummeringen er kun punktvis, og det henvises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått TG2:

- grunnmur og fundament
- krypkjeller
- støttemur
- rom under terreng
- balkong, terrasse, platting
- vinduer og dører
- yttervegger
- loft (konstruksjonsoppbygging)
- takkonstruksjon
- etasjeskille og gulv på grunn
- trapp
- avløpsrør
- vannledninger
- elektrisk
- varmtvannsbereder
- bad
- vaskerom
- utetrapp

Forhold som har fått TG3:

- drenering

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.

Følgende medfølger allikevel ikke:

- veggmontert kamer ved inngangsdør
- belysning/pendler på stue og soverom
- 3 stk. bærbusker
- 2 stk. frukttrær ved parkeringsplass
- div. planter/stauder

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 8 669,- pr. år. I tillegg betales eiendomsskatt, p.t. kr 3 530,- pr. år. Skaun kommune fakturerer over tolv terminer.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5 562,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk.

Formuesverdi primær

Kr 538 879,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 155 516,- pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 6 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.10.1949 - Dokumentnr: 5450 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:145 Bnr:3

04.09.1997 - Dokumentnr: 4505 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdeplan for Børsa og ligger i et område regulert til LNFR. Det gjøres oppmerksom på at det i planen er vedtatt områder rundt eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av reguleringsplan m/bestemmelser ligger som vedlagt i salgsoppgaven.

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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
vegar.sommerschild@aktiv.no
Tlf: 472 47 947

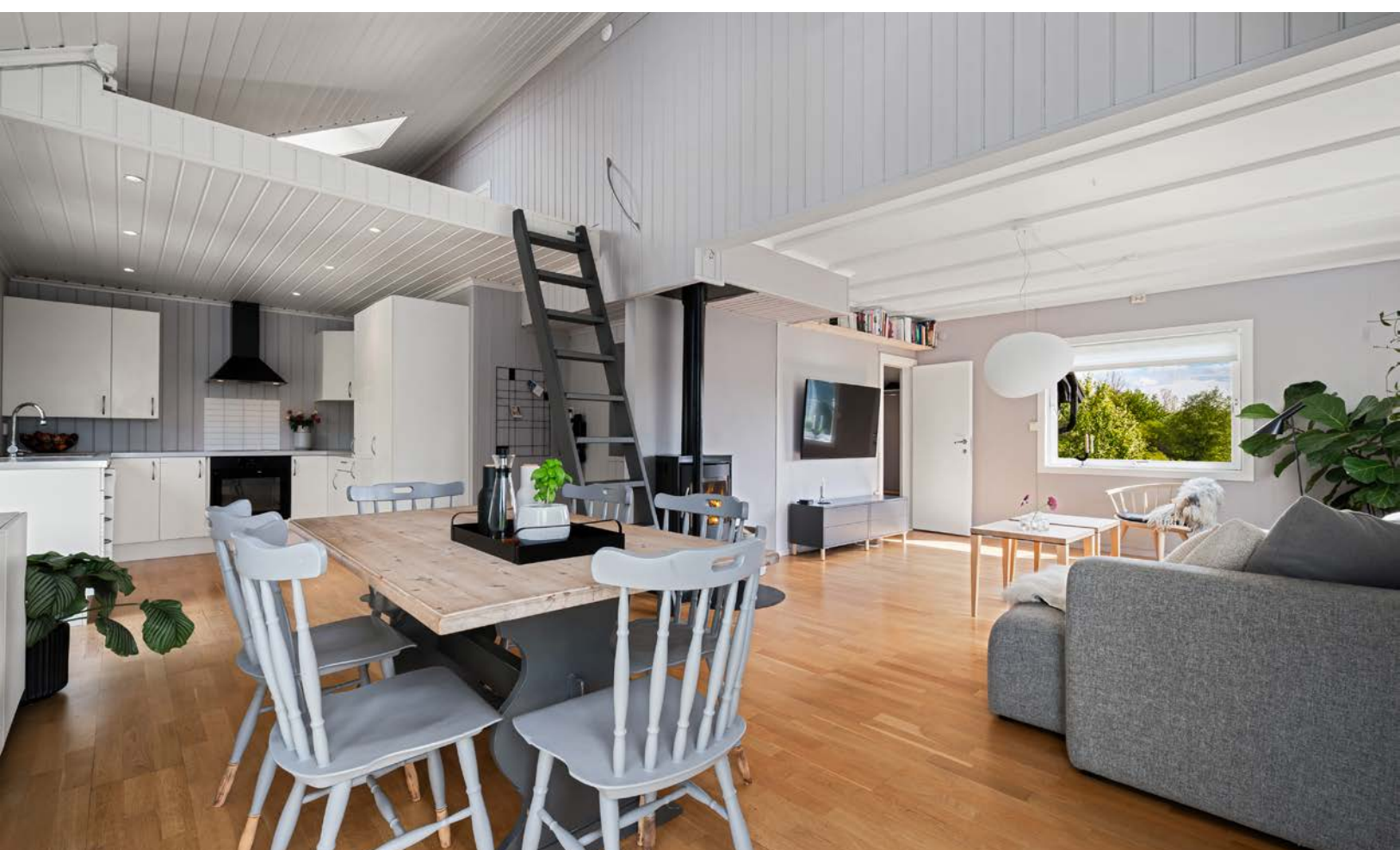
Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

02.06.2025





























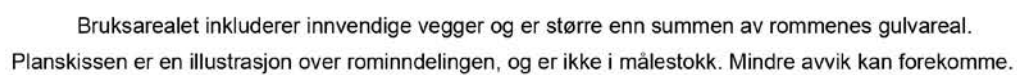






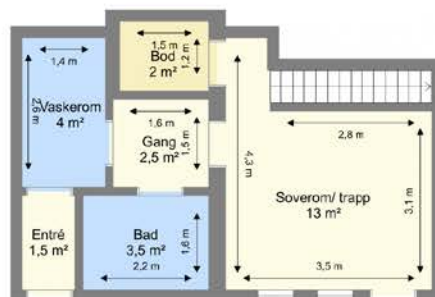


Vedlegg



Høgsetvegen 43

Sokkeletasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250121	

Selger 1 navn
Håkon Skarsbak

Gateadresse	
Høgsetvegen 43	

Poststed	Postnr
BØRSA	7353

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen sprekker i mur i sokkel. stabilt uten forandring i mange år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

har hatt mus tidligere. ikke observert på siste 6 mnd.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

lagt opp ny kurs og skjult-anlegg på barnerom i 2021

Arbeid utført av

fallrø elektro

Filer

[011312_dok.pdf](#)

[011310_dok.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utført el kontroll i 2014 av Trønderenergi (tensio) ble byttet jordfeilbrytere og satt ned jordingsspyd i etterkant av godkjent installatør.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Av beskrivelse over er det kun endringer på fasade mot nord det er utført arbeid på. Fjernet et vindu og satt inn tre nye. arbeidet er fagmessig utført av undertegnede og jeg har svennebrev som tømrer.

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

eksisterende reguleringsplan legger opp til boligbygging og tilhørende infrastruktur i området rundt eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kun tilstandsvurdering/takst i forbindelse med boligsalg

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
håkon skarsbak	379ac4d7b4b691ef29d91 0455465d76098a15081	27.05.2025 17:29:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250121

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

Høgsetvegen 43 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 86 m²

BRA-i: 86 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31579>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på synlig fukt i kryprommet som trolig kommer langs berget da som følge av svikt. Videre kan terrenget justeres noe bedre slik at overflatevann blir ledet bort fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Drenering/ utvendig fuksikring bør vurderes forbedret selv om synlig fukt i kryprommet ikke fremstår vesentlig med tanke på oppbyggingsmaterialer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vannansamlinger i kjelleren grunnet svikt på fuksikring/drenering. Vannansamlinger kan på sikt medføre til skader i kryprommet. Forholdet vurderes likevel til ikke å være kritisk da bærende konstruksjoner er oppført i betong og stål.

Det anmerkes i tillegg bruk av isopor i kryprommet. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak kan det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere. Jevnlig kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng har fritt eksponerte murflater. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av fritt eksponerte murflater.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold på terrassen ved kjøkken. Høyden på rekkverket er stedvis for lavt. Ujevnheter er registreres på platting noe som ikke er uvanlig da denne er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

TG 2 settes grunn lavt rekkverk og ujevnheter på platting.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og ytterdører av eldre dato har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Det ble likevel ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG 1 settes på nyere vinduer/ dører.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen likevel preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det gjøres også oppmerksom på beslag som er etablert utenpå underbordene ved hovedinngangen. Jevnlig kontroll anbefales da dette kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen på eldre del. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Utover dette fremstår utvendige fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 grunnet alder/ manglende lufting på eldre kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen på eldre del er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Kun stedvis åpning mot raft.

Det blir ikke registrert bruk av dampspørre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette kan føre til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen, men ingen fuktskader. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Det gjøres oppmerksom og anmerkes at hemsareal på stue/ soverom mangler rekkverk/ sikring og har adkomst via stige.

TG 2 er satt med bakgrunn i påviste avvik og ukjent oppbygging på nyere del.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på kaldloftet må vurderes å forbedres.

Det anbefales på generelt grunnlag at sikkerhet på hemser blir ivarettatt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser i selve takkonstruksjonen. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbygging.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Trapp

Oppsummering

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på en side. Vurderes til ikke være kritisk da håndløper vil gjøre trappen trangere for bruk.

TG 2 grunnet ukurant størrelse/ manglende håndløper.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Mindre lekkasje på avløpsrør i kryprommet blir likevel registrert.

Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil plassert i kjeller. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales. Videre må lekkasje i kryprommet kontrolleres ytterligere.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stengekran er plassert på vaskerom og fungerte som tiltenkt.

Rørstrekk i kryprommet er uisolerte og utsatt for frost. Videre er vannrør i kryprommet ikke festet forsvarlig.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det anmerkes synlig åpning under trepanel og fare for skader er tilstede ved en eventuell lekkasje/ tette sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales det å fuge overganger som et forebyggende tiltak. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes synlige riss i servanten som kan kreve tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Øvrig: Utetrapp

Oppsummering

Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes som følge av frost.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Bod i sokkel er under 1,9 meter og entre/ gang i 1. etasjen i nærheten av 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Det gjøres også oppmerksom på at soverom i 1. etasjen er mindre en anbefalt størrelse(minimum 6,2 m²). Til orientering har rommene forholdsvis høy takhøyde. Rommene er medtatt i bruksarealet. Dette til orientering. Videre har soverommet i sokkel vinduer som er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SKARSBÅK HÅKON**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Høgsetvegen 43, 7353 Børse**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **145**

Bruksnr: **6**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1960 - Påbygd 2005 ifølge tidligere eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betong på hoveddelen og lecastein på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag/ støpt dekke. Vinduer med med 2-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	86	86	0	0	50
Utebod	8	0	8	0	0
Totalt m²	94	86	8	0	50

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	29	29	0	0	0
1. Etasje	57	57	0	0	50
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	86	86	0	0	50

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	15	0	15
Totalt m²	15	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	29	27	2	Entre, vaskerom, bad, soverom/ trapp.	Bod.
1. Etasje	57	57	0	Entre/ trapp, 2 soverom. stue, kjøkken.	
Totalt m²	86	84	2		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Kommentar til arealberegning

Hemser i forbindelse med soverom og stue er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 8 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen historikk på om drenering/ utvendig fuksikring er skiftet etter byggeåret.	
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på synlig fukt i kryprommet som trolig kommer langs berget da som følge av svikt. Videre kan terrenget justeres noe bedre slik at overflatevann blir ledet bort fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering/ utvendig fuksikring bør vurderes forbedret selv om synlig fukt i kryprommet ikke fremstår vesentlig med tanke på oppbyggingsmaterialer.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Grunnforholdene på eiendommener trolig fjell/ berg. Ikke videre vurdert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong og Leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har adkomst til krypkjeller via åpning i gulv i vindfang i sokkeletasjen. Det er trolig etablert kryprom under hovedinngang og soverom, men uten adkomst og er følgelig ikke kontrollert.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fuktmåling er ikke utført da konstruksjonen er oppført i stål/ metall.

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det registreres vannansamlinger i kjelleren grunnet svikt på fuktsikring/drenering. Vannansamlinger kan på sikt medføre til skader i kryprommet. Forholdet vurderes likevel til ikke å være kritisk da bærende konstruksjoner er oppført i betong og stål.

Det anmerkes i tillegg bruk av isopor i kryprommet. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak kan det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere. Jevnlige kontroll.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur på eiendommen i støpt betong/ stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres sprekker/ setningskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak må påregnes.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Rom under terreng har fritt eksponerte murflater. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige kontroll av fritt eksponerte murflater.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra kjøkken og platting ved hovedinngangen. Betongtrapper er etablert på eiendommen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlige tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold på terrassen ved kjøkken. Høyden på rekkverket er stedvis for lavt. Ujevnheter er registreres på platting noe som ikke er uvanlig da denne er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. TG 2 settes grunn lavt rekkverk og ujevnheter på platting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1980 og 2005. Ytterdør er fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
Vinduer og ytterdører av eldre dato har følgende aldringsmessige slitasjer. Det ble likevel ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes på nyere vinduer/ dører.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble opplyst fra tidligere eier å være fra byggeåret og 2005.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen likevel preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det gjøres også oppmerksom på beslag som er etablert utenpå underbordene ved hovedinngangen. Jevnlig kontroll anbefales da dette kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen på eldre del. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Utover dette fremstår utvendige fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 grunnet alder/ manglende lufting på eldre kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldloft på eldre del med adkomst via luke. Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon med skråkledd himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Konstruksjonen på eldre del er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Kun stedvis åpning mot raft.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette kan føre til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen, men ingen fuktskader. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Det gjøres oppmerksom og anmerkes at hemsareal på stue/ soverom mangler rekkverk/ sikring og har adkomst via stige.

TG 2 er satt med bakgrunn i påviste avvik og ukjent oppbygging på nyere del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på kaldloftet må vurderes å forbedres.

Det anbefales på generelt grunnlag at sikkerhet på hemser blir ivaretatt.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Tidligere eier opplyste at takrenner/ nedløp ble skiftet/ etablert i 2005.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser i selve takkonstruksjonen. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbygging.

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble skiftet av tidligere eier i 2005.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	

6.13 Utstyr på tak

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Etasjeskille er et trebjelkelag, samt støpt dekke på deler av konstruksjonen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen opplyses oppgardert i 2005 av tidligere eier. Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand. Det anmerkes likevel stedvis fuktskader i nedre del på fronter og skader på benkeplaten i skjøten(TG 2).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Bod i sokkel er under 1,9 meter og entre/ gang i 1. etasjen i nærheten av 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Det gjøres også oppmerksom på at soverom i 1. etasjen er mindre en anbefalt størrelse(minimum 6,2 m²). Til orientering har rommene forholdsvis høy takhøyde. Rommene er medtatt i bruksarealet. Dette til orientering. Videre har soverommet i sokkel vinduer som er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket betongtrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på en side. Vurderes til ikke være kritisk da håndløper vil gjøre trappen trangere for bruk.

TG 2 grunnet ukurant størrelse/ manglende håndløper.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Alt av innvendige avløpsrør og stikkledninger ble etablert i 1996.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Mindre lekkasje på avløpsrør i kryprommet blir likevel registrert.

Lufting av avløpsnett er ikke ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil plassert i kjeller. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales. Videre må lekkasje i kryprommet kontrolleres ytterligere.

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Alt av innvendige vannrør og utvendige stikkledninger ble etablert i 1996.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stengekran er plassert på vaskerom og fungerte som tiltenkt. Rørstrekk i kryprommet er uisolerte og utsatt for frost. Videre er vannrør i kryprommet ikke festet forsvarlig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble opplyst av tidligere eier at anlegget i hovedsak er fra 1996 og 2005. Eier opplyser om elkontroll i 2013 og enkelte tiltak ble utført. Vider er det arbeider i forbindelse med omgjøring av soverom.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 1996.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det anmerkes synlig åpning under trepanel og fare for skader er tilstede ved en eventuell lekkasje/ tette sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales det å fuge overganger som et forebyggende tiltak. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes synlige riss i servanten som kan kreve tiltak.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventiler av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og har støpt gulv og malt mur / malte plater på veggene. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekumme, varmtvannsbereder og naturlig avtrekk uten tilluft. Sluket er et plastsluk og det måles tilnærmet flatt gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.26 Øvrig: Utebod



Beskrivelse

Uteboden er oppført på 1980-tallet, men vurderes oppgradert etter dette. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.27 Øvrig: Utetrapp

Beskrivelse

Utetrapp ved hovedinngangen er oppført i støpt betong.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes som følge av frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

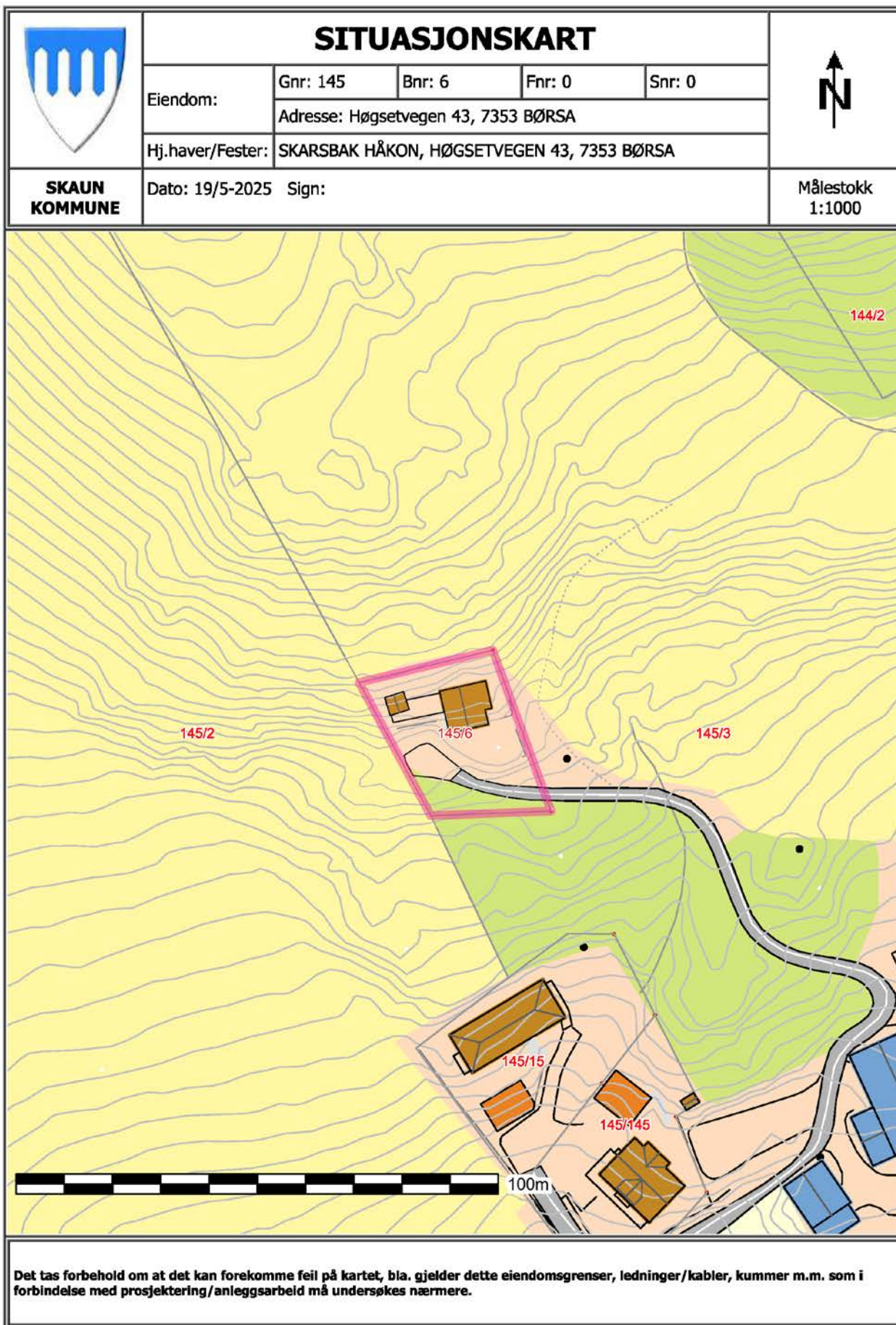
Tilgjengelighet

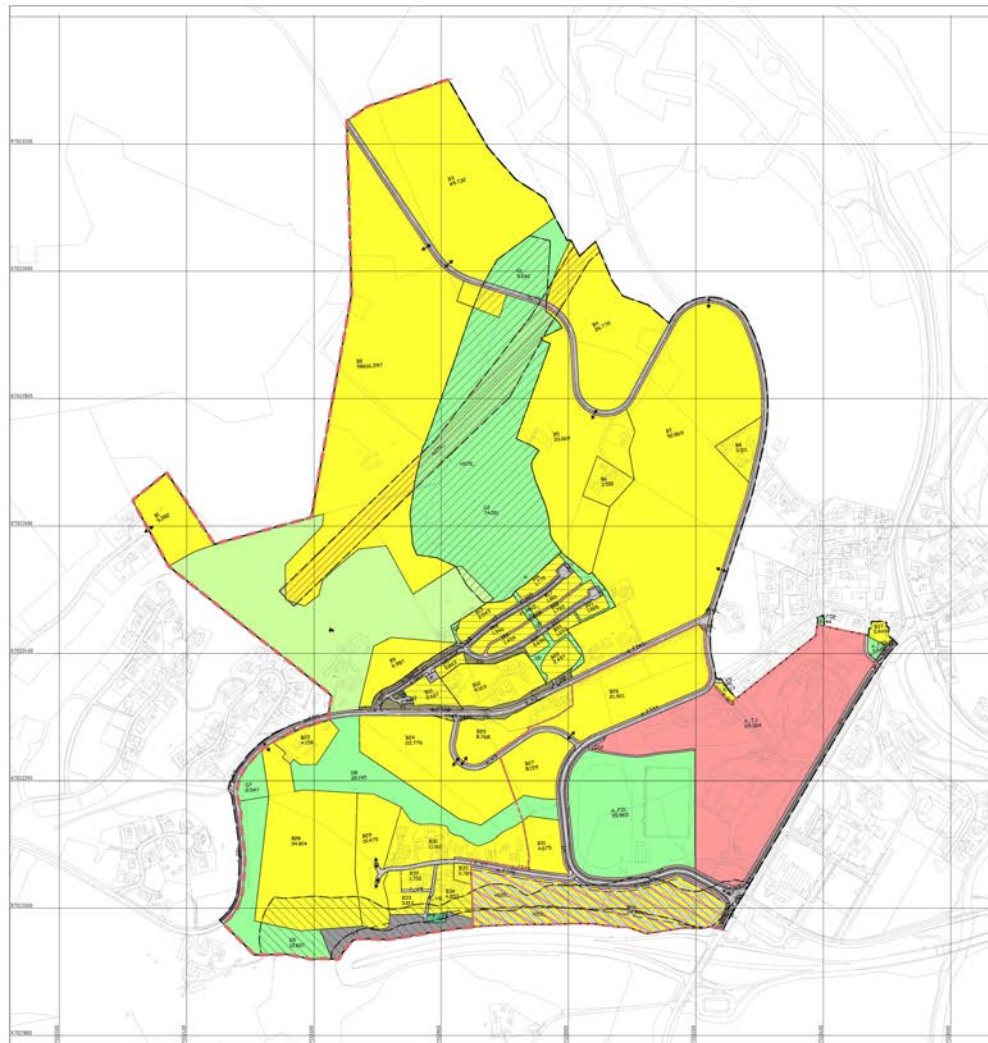
Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant





TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse (1115)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Lekeplass (1620)
- Gårdeplass (1620)
- Bebyggelse/kontor (1802)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Forus (2012)
- Gang-/sykkelveg (2013)
- Gangveg/sangveg/gåspete (2016)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Parkeringsplasser (2082)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)
- Frønså (3040)

5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNK-areal for nødvendige stier for landbruk og reindrift og grønnstruktur næringsvirksomhet basert på gårdsressursumlag (5100)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§11-8a f §12-6

- A.1) Skilingsone (100)
- A.2) Skilingsone (200)
- A.3) Skilingsone (200)
- A.4) Skilingsone (200)
- A.5) Skilingsone (200)
- A.6) Skilingsone (200)
- A.7) Skilingsone (200)
- A.8) Skilingsone (200)
- A.9) Skilingsone (200)
- A.10) Skilingsone (200)
- A.11) Skilingsone (200)
- A.12) Skilingsone (200)
- A.13) Skilingsone (200)
- A.14) Skilingsone (200)
- A.15) Skilingsone (200)
- A.16) Skilingsone (200)
- A.17) Skilingsone (200)
- A.18) Skilingsone (200)
- A.19) Skilingsone (200)
- A.20) Skilingsone (200)

§11-8c f §12-6

- c. Sone med angitt særlig hensyn (500)

§11-8f f §12-6

- f) Sone for videreføring av reguleringsplan (900)
- Gjeldende reguleringsplan skal fortsette gjelde (910)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsbegrensning
- Byggesone
- Byggetype
- Regulert sentrering
- Fraktilinje
- Aksegren

Illustrasjonslinjer

- Sentrumsområde
- Sentrum

Koordinatsystem: UTM sone32 euro98 Kartuttrekk pr dato: 30.10.2013 Ekvivalens 1m

SKAUN KOMMUNE

Områdeplan Børsa



Målestokk
1:2000 (A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA		
Lagt inn stasjonsnr	30.04.15	LD		
Justert etter departement avklaringer	01.04.16	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.07.2013	SMA
Høring	16.09.2014 - 28.10.2014	
Vedtatt i kommunestyret	11.12.2014	
Avsluttet av kommunal- og moderniseringsdepartementet	09.02.2015	

Forlagsstiller:	Plankart utarbeidet av:	Reguleringsplan.nr
SKAUN KOMMUNE	SELBERG ARKITEKTER AS	201310
DATO: 15.08.2014		Kommunens saksnr:

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BØRSA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon : 01.04.16

Dato for godkjenning av kommunestyret : 11.12.14

Avgjørelse av B2, B3 og byggegrense E39 i
kommuneplanens arealdel, etter vedtak i
Kommunal- og moderniseringsdepartementet: : 09.02.16

Bestemmelsene for områdeplanen vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Selberg Arkitekter AS og datert 15.08.2014, sist endret 01.04.16

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse	B	1110
Lekeplass	LEK	1610
Offentlig eller privat tjenesteyting	o_TJ	1160
Gårdsplass	GP	1620
Bolig/forretning/Kontor	B/F/K	1802

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Fortau	FTA	2012
Gang- / sykkelveg	o_GS	2015
Gangveg	o_GG	2016
Annen veggrunn - tekniske anlegg	VT	2018
Annen veggrunn - grøntareal	VG	2019
Parkering	o_P	2080
Parkeringsplasser	o_P	2082

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G	3001
Frrområde	FO	3040

4. LANDBRUK, NATUR- OG, FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNFR	5100
--	------	------

§3 FELLES BESTEMMELSER

§3.1 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JFR. § 17-2

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§3.2 INFRASTRUKTURFOND

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§3.3 SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Ved krav til deling av arealverdier og kostnader til teknisk infrastruktur skal hensynssoner vist i arealplanen legges til grunn.

§3.3.1 Krav om deling av arealverdier og kostnader, jfr. Pbl. §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastrukturene som vist i arealdel.

§3.4 UTOMHUSPLAN

§3.4.1 Utomhusplan for byggetiltak med plankrav, detaljregulering

Der det stilles krav til reguleringsplan, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for hele delfeltet. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer, og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

§3.4.2 Utomhusplan for byggetiltak uten plankrav, detaljregulering

For tiltak i delfelt der det ikke stilles krav til detaljregulering skal det sammen med søknad om tiltak innsendes detaljert utomhusplan med tomtedeling. Utomhusplanen skal ha samme detaljeringsnivå som 3.4.1. Det skal utarbeides volumstudier, og sol- og skyggestudier for hele feltet.

§3.5 VEG, VANN OG AVLØP

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann- og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.6 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes av Skaun kommune før rammetillatelse.

§3.7 STØY, STØV OG FORURENSNING

I forbindelse med detaljplaner skal det følge støyberegninger i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Eventuelle krav om tiltak som fremgår av støyberegningene skal sikres gjennom bestemmelser til planene.

Dersom grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2012 ikke overholdes skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket.

§3.8 GEOTEKNIKK

All detaljplanlegging, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. Skredssikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

§3.9 FLOMVEIER

Naturlig flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§4 PLANKRAV

§4.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Innenfor følgende delområder skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- Boligfeltene B1-B5, B7, B9, B24-B29, B31 og B33
- Felt for kombinert bolig, forretning og kontor, BFK.
- Område for privat eller offentlig tjenesteyting o_TJ1

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

I eksisterende boligområder der tiltak omfatter en fortetting med 3 boenheter eller mindre unntas krav til reguleringsplan.

§4.2 DELFELT SOM ER UNNTATT REGULERINGSPLANKRAV

Innenfor følgende delområder i sentrumsområde stilles det *ikke* krav til detaljreguleringsplan:

Boligfeltene B6 og B8, B12, B23, B30, B32, B34, B37.

Det stilles imidlertid krav om at det utarbeides utomhusplan med tomtedeling jmfør § 3.4.2. Det skal også gjennomføres en ROS-analyse for nevnte delfelt.

§4.3 DETALJREGULERINGER SOM FORTSATT GJELDER FORAN OMRÅDEPLANEN

- Elistranda bustadfelt 1968 (196801) Vegkryss erstattes av områdeplan.
- Reguleringsplan Fosshaugen bustadfelt 1982 (198205)
- Børse sentrum 2007 (200707) Planen gjelder hvor ikke er motstrid med områdeplanen.
- Bebyggelsesplan Rossvollhåggån 2012 (r2000506). Bestemmelser videreføres.
- Hammer gård 2012 (r201206)

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 GENERELLE BESTEMMELSER

§5.1.1 Sentrum og sentrumsområder

Områdeplanen skiller på to hovedområder:

- sentrum
- sentrumsområder

Avgrænsningen av disse to arealene framgår på plankartet.

§5.1.2 Plassering av bebyggelse – byggegrenser og byggelinjer

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggelinjer og byggegrenser som vist på plankart.

Dersom annet ikke er angitt er byggegrensen fra fylkesveg 12 meter målt fra senterlinje veg.

Dersom ikke annet er angitt skal byggegrensen for kommunal og felles veg være 10 meter målt fra senterlinje.

§5.1.3 Grad av utnyttning

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning

§5.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA. Areal på tak kan inngå i uteoppholdsarealer. Dette kravet gjelder for områder for boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av boliger.

§5.1.5 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternativ energikilde.

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

§5.1.6 Parkeringskrav

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til parkeringskrav gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§5.2 SENTRUM

§5.2.1 Boligbebyggelse – sentrum B26-B27 og B31

Grad av utnyttning

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Nye boligområder skal i prinsippet ha atkomst som vist med piler på plankart. Detaljert plassering og antall atkomster skal vurderes i detaljplan. For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.2.2 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK)

Innenfor delfelt BFK med kombinert formål bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l.

Grad av utnyttning

Tillatt grad av utnyttning er minimum 70 % BRA og maksimum 100 % BRA.

For alle utbyggingsprosjekter i område for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/kontor-formål.

Av første etasje skal min. 30 % av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 18 meter fra ferdig planert terreng. Unntak er områder som grenser til eksisterende småhusbebyggelse B30, B34, B35. Her skal gesimshøyde være maks 15 meter. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

Adkomst

Område BFK1 skal ha atkomst fra Rossmoveien.

§5.2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (o TJ)

Grad av utnyttning

Områdene for offentlig eller privat tjenesteyting har krav til utnyttelse på maksimum 40 % BYA.

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for tjenesteyting o_TJ1 skal ha adkomst fra tilgrensende veger. Detaljert adkomst defineres i detaljplan.

§5.3 SENTRUMSOMRÅDE

Avgrensning av sentrumsområde er vist på plankart.

§5.3.1 Boligbebyggelse – sentrumsområde B1-B25, B28-B30 og B32-B37

Grad av utnyttning

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart. For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§6.1 VEG (o_V1-o_V3)

Vegene o_V1 - o_V3 skal være offentlig. Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

Før utbygging av nye boligområder som naturlig vil benytte o_V1 kan skje, må omlegging av FV773 rundt skolen og idrettsanlegg være gjennomført.

o_V3 er ny vegforbindelse mellom o_V1 og o_V2 og betjener boligområdene B24-B27.

Vegene f_V1-9 skal være felles. Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

§6.2 GANG- OG SYKKELVEG (o_GS1-o_GS3)

Gang- og sykkelveg (o_GS1-o_GS3) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.3 GANGVEG (o_GG1-o_GG8)

Gangveg (o_GG1-o_GG8) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

§6.4 FORTAU (o_FTA1-FTA6)

Fortau (o_FTA1-FTA6) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.5 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG (VT)

Utforming av areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg skal godkjennes av Skaun kommune.

§7 GRØNNSTRUKTUR

§7.1 GRØNNSTRUKTUR (G1-G9)

Alle arealer innenfor formål grønnstruktur, G1-G9, er åpent tilgjengelig for allmennheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold.

§7.2 FRIOMRÅDE (FO)

Friområdene o_FO1-o_FO3 skal være offentlige og åpent tilgjengelig for allmennheten. Områdene kan benyttes til parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport.

Videre utvikling innenfor område o_FO1 skal ses i sammenheng med utvikling innenfor o_TJ1.

§8 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§8.1 LNF-FORMÅL

Innenfor området tillates nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§9 HENSYNSSONER

§9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSSONE MOT VEG

Frisiktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§9.2 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG INKL. HØYSPENTKABLER

Faresone er vist som hensynssone på plankart. Det er ikke tillatt med boligbygging eller plassering av lekeplasser innenfor hensynssonen.

Byggeforbudet for øvrige tiltak innenfor faresonen er satt til totalt 15 meter.

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

§9.3 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL. Dette omfatter følgende gjeldende detaljreguleringer:

- Elistranda bustadfelt 1968 (196801) Vegkryss erstattes av områdeplan.
- Reguleringsplan Fosshaugen bustadfelt 1982 (198205)
- Børsa sentrum 2007 (200707) Planen gjelder der ikke er motstrid med områdeplanen.
- Bebyggelsesplan Rossvollhåggå 2012 (r2000506). Bestemmelser videreføres.
- Hammer gård 2012 (r201206)

§9.4 BEVARING KULTURMILJØ

For grøntområde på Jyssen er det på plankartet vist hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

§9.5 STØY

Hensynssone for støy tilsvarende Statens Vegvesens støyvarselkart med prognose fram til 2030 er vist på plankartet.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Rekkefølgekravene skal sikre at ny utbygging ikke kan gjennomføres før nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er tilstede.

§10.1 GENERELT

§10.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for tiltak med flere enn 8 boliger kan gis.

§10.1.2 Tekniske anlegg

Alle kommunale teknisk anlegg som har direkte betydning for tiltaket, og som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse.

§10.1.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for boligene i det enkelte felt, skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§10.2 OPPARBEIDELSE AV VEGER

Vegene o_V1, inkludert rundkjøring, o_V2 – o_V3 med tilhørende annen veggrunn – grøntareal, parkering, fortau (o_FTA1-o_FTA4) og gang- og sykkel felt (o_GS1-o_GS4) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Plan ID 201208

Nasjonal Plan ID 1657201208

§10.3 OPPARBEIDELSE AV GANGVEG

Gangveg o_GG8 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK gis midlertidig brukstillatelse.

Gangveg o_GG9 skal være opparbeidet før bebyggelse innen B36 gis midlertidig brukstillatelse.

§10.4 OPPARBEIDELSE AV FORTAU

Fortau, o_FTA1, o_FTA2, o_FTA3, o_FT4 skal være opparbeidet før bebyggelse innen naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA5 skal være opparbeidet før bebyggelse innen B29, B31, B33 gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA6 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK gis midlertidig brukstillatelse.

§10.5 TEKNISK INFRASTUKTUR

Tekniske planer for anlegg tilknyttet riks- og fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen som vegforvalter av fylkeskommunale veger for Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Tekniske planer vedrørende kommunale veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nødvendige kommunale tekniske anlegg og infrastruktur som V/A, renovasjon, e.l. skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Skaun kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

§10.5.1 Teknisk infrastruktur videreført fra sentrumsplan for Børsa

Bygging av ny Fv773 som vist i planen over Hammer tilhengerfabrikk sin tomt kan ikke gjennomføres før kommunen gjennom arealplan avsatt et nytt egnet næringsareal i Børsa og Hammer tilhengerfabrikk har hatt påfølgende rimelig tid til flytte fabrikk. Dersom bygging av ny o_V1 (Fv773) gjennomføres før fabrikken er flyttet, skal nåværende lokalvei benyttes som midlertidig trase for o_V1 (Fv773) nord for «Kaldtlagret» og Hammer tilhengerfabrikk sin nåværende tomt.

Områdene BFK, B24, B25, B26 (45, 46, 49, 50 og 56) kan ikke bebygges før omlegging av o_V1 (Fv773), o_V3 (vei 1) og f_V7 (vei 2) er ferdig bygd som vist på plankartet.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Omfang av slike tjenester fastsettes i kommuneplanen.

§10.6 STØYTILTAK

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1520 og T-1442/2012.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§10.7 GEOTEKNIKK

§10.7.1 Geotekniske tiltak

For områder under marin grense skal det før utbygging, gjennomføres en skredfarevurdering av fagkyndig. Geoteknisk utredning skal foreligge før utbygging av boligområder B24, B27-B31, som grenser til grøntdrag G8.

Sikringstiltakene av bekken i grøntdrag G8 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging i område B24, B27-B31, samt bygging av o_V1 - o_V3 og f_V1 med tilhørende fortau og gangveger. Geotekniske sikringstiltak i og ved bekken vest for idrettsbanen skal gjennomføres i samsvar med en på forhånd utarbeidet plan utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Fagkyndig skal vurdere bekkens skadepotensiale med hensyn til flom og eventuell nødvendige tiltak skal inngå i planen Det skal søkes løsninger som gir en åpen vannføring. Planen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse for nevnte tiltak gis. Planen skal følge rammesøknad.

§10.8 ARKEOLOGISKE UTGRAVINGER

Arkeologiske utgravinger skal være gjennomført før områdeplanens arealer kan bebygges.

Før iverksettingen av tiltak i områdene B2, B3 og B4 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 179359, 179372, 179374, 179375 og 179377.

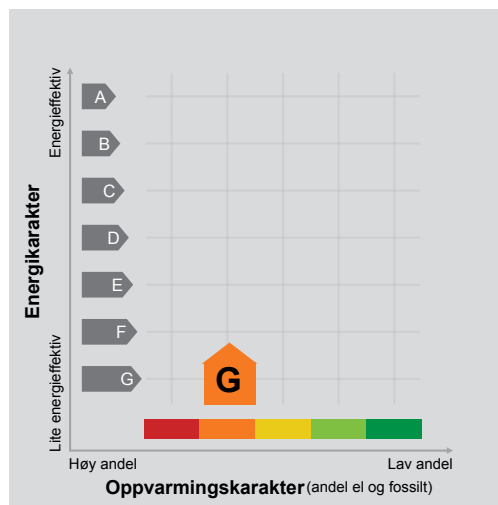
Id. 179369 og 179370 kan fjernes uten vilkår om videre arkeologiske undersøkelser.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

ENERGIATTEST



Adresse	Høgsetvegen 43
Postnummer	7353
Sted	BØRSA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18155672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127050
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 86
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer 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.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Nabolagsprofil

Høgsetvegen 43 - Nabolaget Ælistranda/Fosshaugen/Hammer - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skaun ungdomsskole Linje 410	11 min 1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	19 min 18.8 km
Trondheim Værnes	50 min

Skoler

Børsa skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	17 min 17.4 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min 17.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

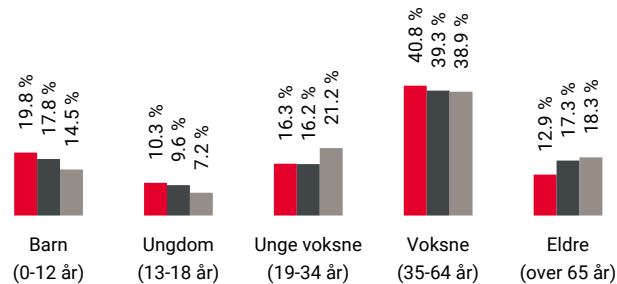
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.7 km
Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	20 min 1.8 km
Viggja barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 5.8 km

Dagligvare

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Kiwi Buvika	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

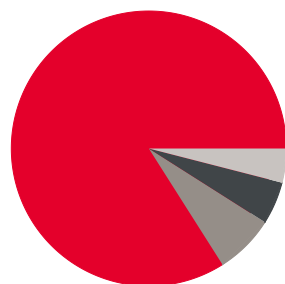
⚽ Skaun ungdomsskole - håndballbane 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Børsa skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

🚴 Fitnesspoint Børsa 11 min 🚶

🚴 Max-gym Buvika 8 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

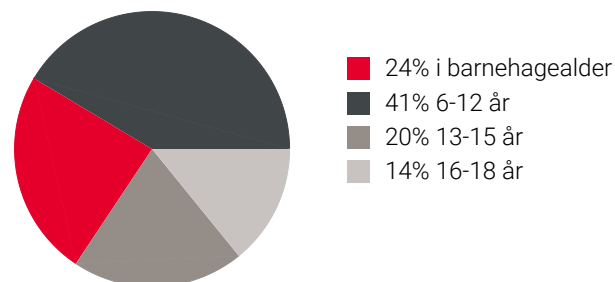
15 min 🚗



Boots apotek Skaun

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

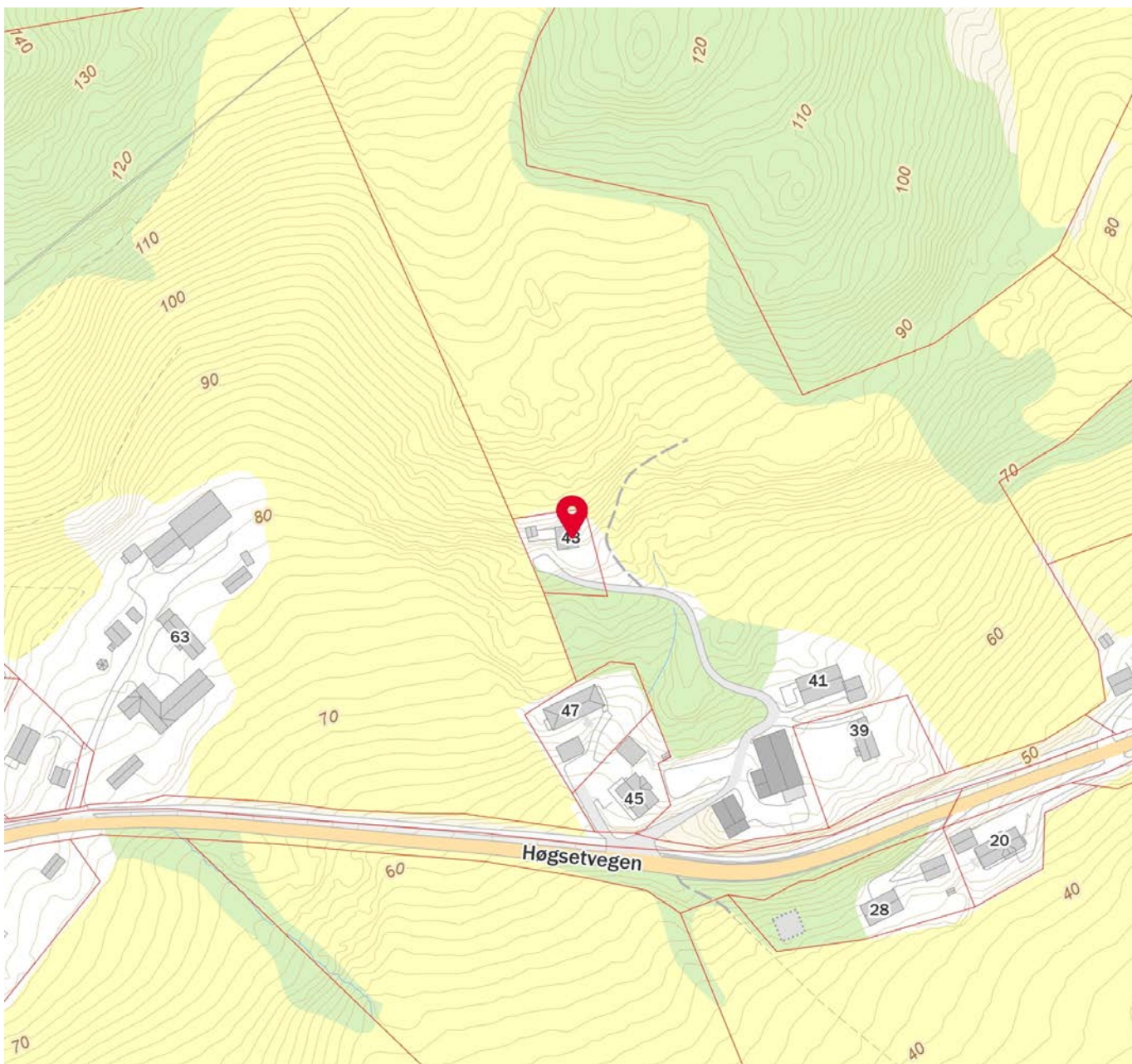
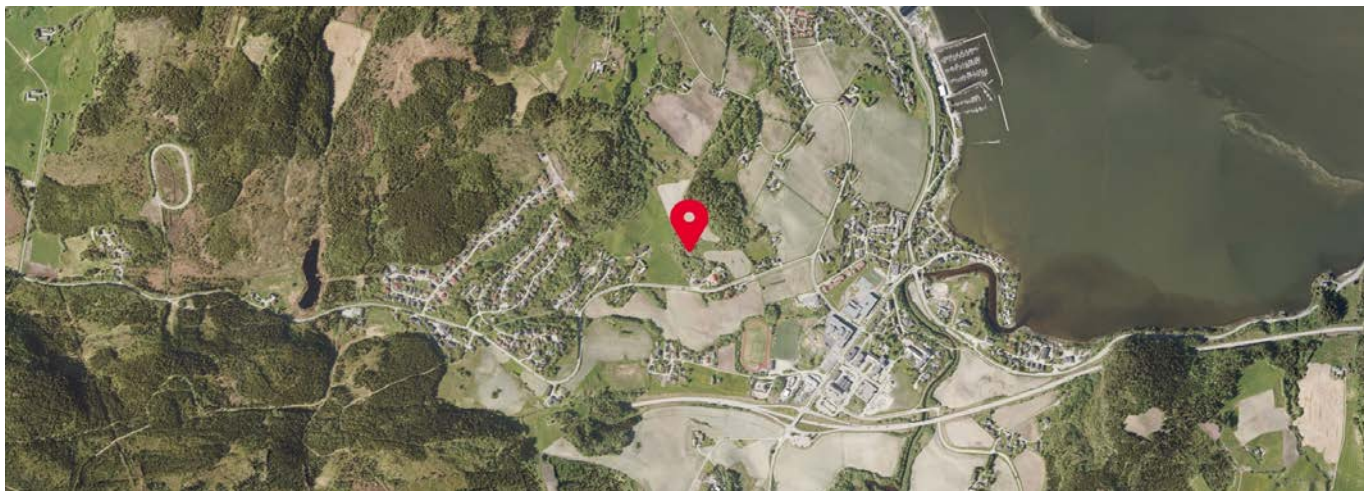


0% 43%

Ælitranda/Fosshaugen/Hammer
Børsa
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høgsetvegen 43
7353 BØRSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 47 947
E-post: vegar.sommerschild@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre