



aktiv.

Gammelvegen 70, 7353 BØRSA

Tiltalende enebolig med flott utsikt og gode solforhold | Alt på ett plan, loftsetasje med potensial | Garasje/verksted og carport



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 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 640,-
Total ink omk.: Kr 6 407 640,-
Selger: Laila Morken
Casper Skogstad Sand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 182/267 kvm
Tomtstr.: 1460.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 174, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1702260032

Velkomemnt il Gammelvegen 70!

Velkommen til Gammelvegen 70 - en praktisk enebolig fra 2006 med attraktiv beliggenhet i Børsa. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til sentrum, skole, barnehage og daglige servicefunksjoner. Fra boligen er det flott utsikt mot fjorden og meget gode solforhold.

Boligen har en praktisk planløsning med alle hovedrom samlet på ett plan og inneholder hall, stue, kjøkken, bad, gang, separat toalettrom, vaskerom samt tre soverom. I tillegg av boligen uinnredet loftsetasje med spennende potensial.

På eiendommen finnes også garasje/verksted med carport, bod og vinterhage over garasjen.

Alt i alt en innholdsrik eiendom med gode kvaliteter, flott utsikt og utviklingsmuligheter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Situasjonskart	62
Tinglyst erklæring (bestemmelse om veg)	63
Tegninger	66
Nabolagsprofil	72
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 85 kvm

BRA totalt: 267 kvm

TBA: 53 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 132 kvm Hall, stue, kjøkken, bad, gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Lagerrom, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 55 kvm Garasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Bod, stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal på loft er ikke omsøkt på tegninger mottatt av kommunen, men er likevel medtatt i arealberegningen. Eventuell innredning av loft må søkes kommunen.

Tomtetype/tomtestørrelse

Eiet tomt, 1460.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt, pent opparbeidet med gårds plass og frodig hage.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser kort avstand fra Børsa sentrum. Fra eiendommen har man fin utsikt utover fjorden og nydelig kulturlandskap, og kort vei til marka og friluftaktiviteter. Sentrum av Børsa kan by på godt servicetilbud, bl.a. dagligvarebutikk, apotek, barnehage, skoler og offentlige kontorer mv.

Fra Børsa er det ca. 20 minutter kjøring med bil til Rosten med kjøpesenter og rikelige servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum. Børsa ligger i takstsone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til "bytakst", og kan by på godt kollektivtilbud.

Kommunen kan by på et bredt aktivitetstilbud, og i Børsa finnes bl.a. gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børsa fikk høsten 2015 ny og moderne barneskole, og i tilknytning til denne åpnet også en ny idrettshall/flerbrukshall. Nye Skaun ungdomsskole med tilhørende idretts- og kulturhall ble ferdigstilt i 2019. Børsa kan også skilte med egen marina for småbåter.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er registrert mose på takstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2006.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

GARASJE

Garasje med to plan. Garasje i kjeller. 1 etasje består av utestue, bod og carport

TG2

Taktekking

Det er påvist andre avvik: Betongtakstein har en normal teknisk levetid på ca. 30–50 år, jf. NS 3600. Registrert mosevekst indikerer fuktbelastning og redusert overflatebeskyttelse. Mose holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt vannopptak, frostpåvirkning og overflatenedbrytning i steinen.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Risiko

Langvarig fuktpåvirkning kan medføre akselerert nedbrytning av taksteinens overflate, økt porøsitet og redusert tetthet. Dette kan igjen gi økt risiko for vanninntrengning ved slagregn eller isdannelse, samt sekundær belastning på undertak og lektekonstruksjon.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan forholdet føre til redusert restlevetid på taktekingen og økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer med følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Det anbefales rensing av mose og kontroll av taksteinens overflate, innfesting og undertak. Videre bør det etableres jevnlig vedlikeholdsrutine for å begrense fremtidig fuktbelastning. Eventuelle skadede stein bør utskiftes.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Dampsperrens funksjon er å begrense transport av varm og fuktig inneluft ut i kalde konstruksjonsdeler. Punktering, manglende klemming i skjøter og fravær av plast i knevegger medfører redusert lufttetthet og svekket fuktsikring. Utførelsen avviker fra anerkjente byggdetaljer og prinsipper for luft- og damptetting, jf. NS 3600 og gjeldende byggtekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Risiko

Utettheter kan medføre kondens i isolasjon og trekonstruksjoner ved kalde perioder. Over tid kan dette gi oppfukting, redusert isolasjonsevne og risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå konstruksjonsskader med behov for åpning og utbedring av tak- og kneveggskonstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult

over tid.

Anbefalt tiltak

Det anbefales utbedring av luft- og damptetting, herunder etablering av klemte og tette skjøter samt montering av dampsperre i knevegger. Tiltak bør utføres etter anerkjente prinsipper for lufttetting for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dør inn til stue lugger og boligeier opplyser om at dør blir justert før salg.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badet har vegger kledd med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktskader i overflater samt sprekker i plateskjøter. Videre er det vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsone (ved dusj/vask/badekar). Løsningen vurderes som uegnet for fuktbelastet område.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Risiko

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner og rundt vindu/dørkarm. Langvarig fuktpåvirkning kan føre til svelling, råte i trekonstruksjoner, redusert bæreevne og utvikling av muggsopp. Skadeomfanget kan være større enn det som fremkommer ved visuell kontroll.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for omfattende rehabilitering av våtrommet, herunder åpning av konstruksjoner, utskifting av skadede bygningsdeler og etablering av ny, dokumentert fuktsikker løsning. Det må påregnes betydelige kostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjon for å kartlegge skadeomfang. Uegnede materialer i våtsone bør erstattes med godkjent og fuktbestandig løsning. Full rehabilitering av berørte veggflater må påregnes.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran i våtrom har en forventet teknisk levetid som normalt varierer mellom ca. 20–30 år, avhengig av type løsning og utførelse, jf. NS 3600. Når mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert, foreligger aldersmessig svekkelse og økt sannsynlighet for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Risiko

Aldring kan medføre redusert elastisitet og tetthet i membranen. Dette øker risikoen for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, særlig ved gjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg.

Konsekvens

Ved svikt i membran kan det oppstå skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig oppmerksomhet rundt sluk, gjennomføringer og overganger. Oppgradering av membran må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder og forventet restlevetid.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Dusjsonen er et område med høy og vedvarende fuktbelastning. Fuktskadet baderomsplate indikerer svikt i overflatesystem og/eller bakliggende tettesjikt. Forholdet viser at konstruksjonen ikke lenger ivaretar tilfredsstillende fuktsikring, jf. krav til våtrom etter byggteknisk forskrift og prinsipper i NS 3600.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Risiko

Det foreligger høy risiko for vanninntrengning til bakliggende konstruksjoner. Dette kan medføre oppfukting av bindingsverk, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, med fare for mugg- og råteskader.

Konsekvens

Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig. Det må påregnes åpning av konstruksjon og delvis eller full rehabilitering av dusjsonen. Kostnadene kan bli betydelige.

Anbefalt tiltak

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfang. Skadet plate og eventuelt underliggende konstruksjon må skiftes, og det må etableres dokumentert fuktsikker løsning i dusjsonen.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Plassering av varmtvannstank i rom uten sluk eller dokumentert lekkasjesikring. Installasjoner med potensial for vannlekkasje skal ha sikker bortledning av vann eller automatisk avstengning. Manglende tiltak innebærer økt sannsynlighet for uoppdaget lekkasje og vannskade.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Risiko

Det foreligger høy risiko for omfattende vannskader ved lekkasje eller tankbrudd. Vann kan spre seg til tilstøtende rom og konstruksjoner før det oppdages, med risiko for oppfukning av gulv, vegger og etasjeskiller.

Konsekvens

Lekkasjer kan medføre betydelige bygningsmessige skader og kostnadskrevende utbedringer. Skader kan også påvirke forsikringsmessige forhold dersom forebyggende krav ikke er oppfylt.

Anbefalt tiltak

Det anbefales etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring, herunder:

Montering av automatisk vannstopp (aquastop), og/eller

Etablering av tett oppsamlingskar med avrenning til sluk, eller

Flytting av tank til rom med sluk.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG3

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Plassering av brennbart materiale innenfor anbefalt sikkerhetsavstand kan medføre økt risiko for antennelse i forbindelse med fyring eller feiing.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt brannrisiko og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innhold

1. etasje: Hall, stue, kjøkken, bad, gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og vaskerom.

2. etasje: Uinnredet, men ett rom er avdelt.

Garasje med carport, bod og vinterhage.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport med standardbeskrivelse. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Eventuelle forhold som har fått TG 2 og TG 3 er oppsummert under punktet om byggemåte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at garasje oppført vest på eiendommen ikke er omsøkt hos kommunen. Deler av garasjen står iflg. kart på annen grunn. Kjøper overtar ev. ansvar og risiko knyttet til forholdet.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Energimerke

C

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

157 640 (Omkostninger totalt)

174 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 12 233,- pr. år. I tillegg betales eiendomsskatt, p.t. kr 8 570,- pr. år. Skaun kommune fakturerer over tolv terminer.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 4 730,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk. Det er installert vannmåler i boligen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 278 140 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 112 560 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 174, bruksnummer 32 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/174/32:

21.02.2006 - Dokumentnr: 898 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:174 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 152668 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1657 Gnr:174 Bnr:32

21.02.2006 - Dokumentnr: 909 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:174 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:174 Bnr:41

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen 15.12.2006. Videre er utstedt ferdigattest for garasje 21.08.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Det er privat vei i feltet, og kostnader knyttet til vedlikehold/brøyting (ca. 3000,- per år, avhengig av mengde) må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i et område avsatt til boligformål. Kopi av planer med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % 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.

Ansvarlig megler

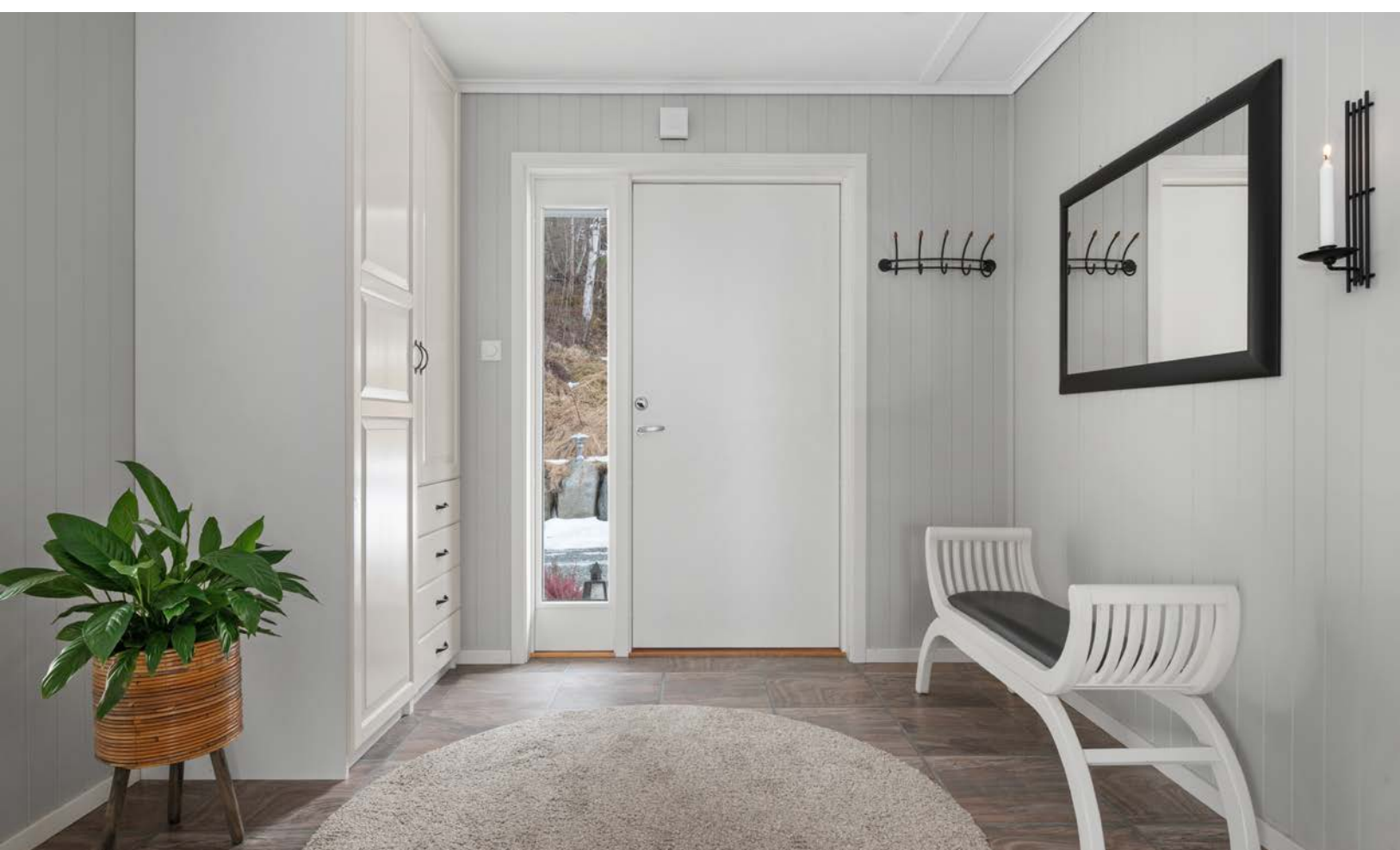
Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
vegar.sommerschild@aktiv.no
Tlf: 472 47 947

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026





















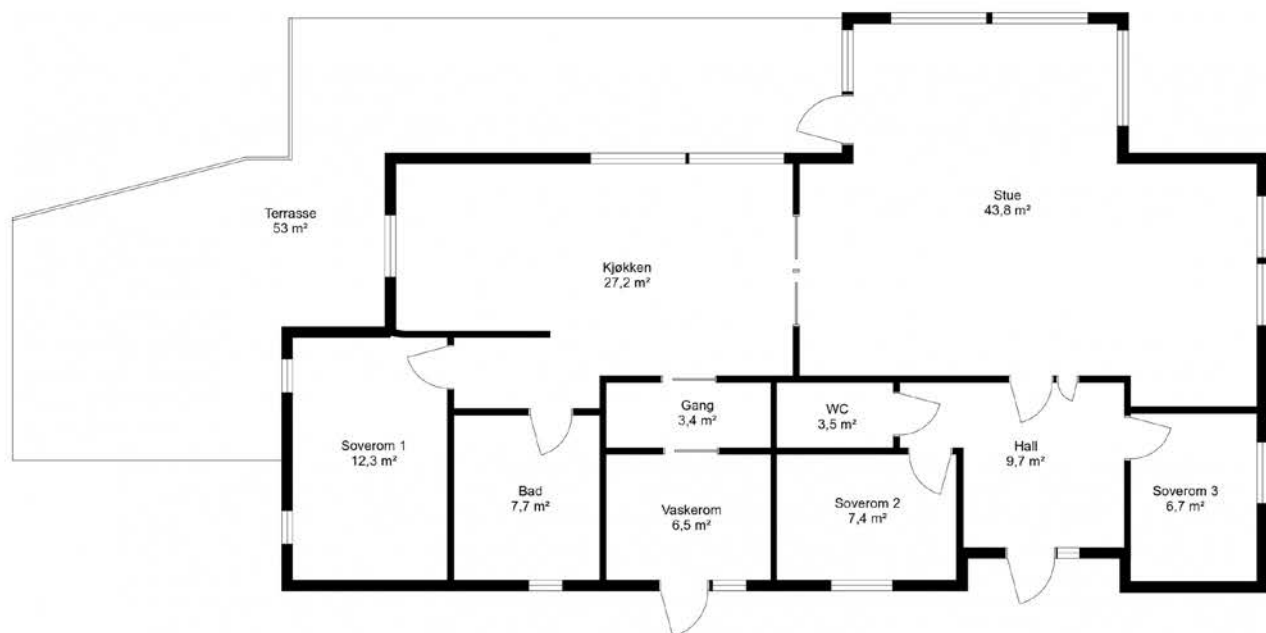




Vedlegg

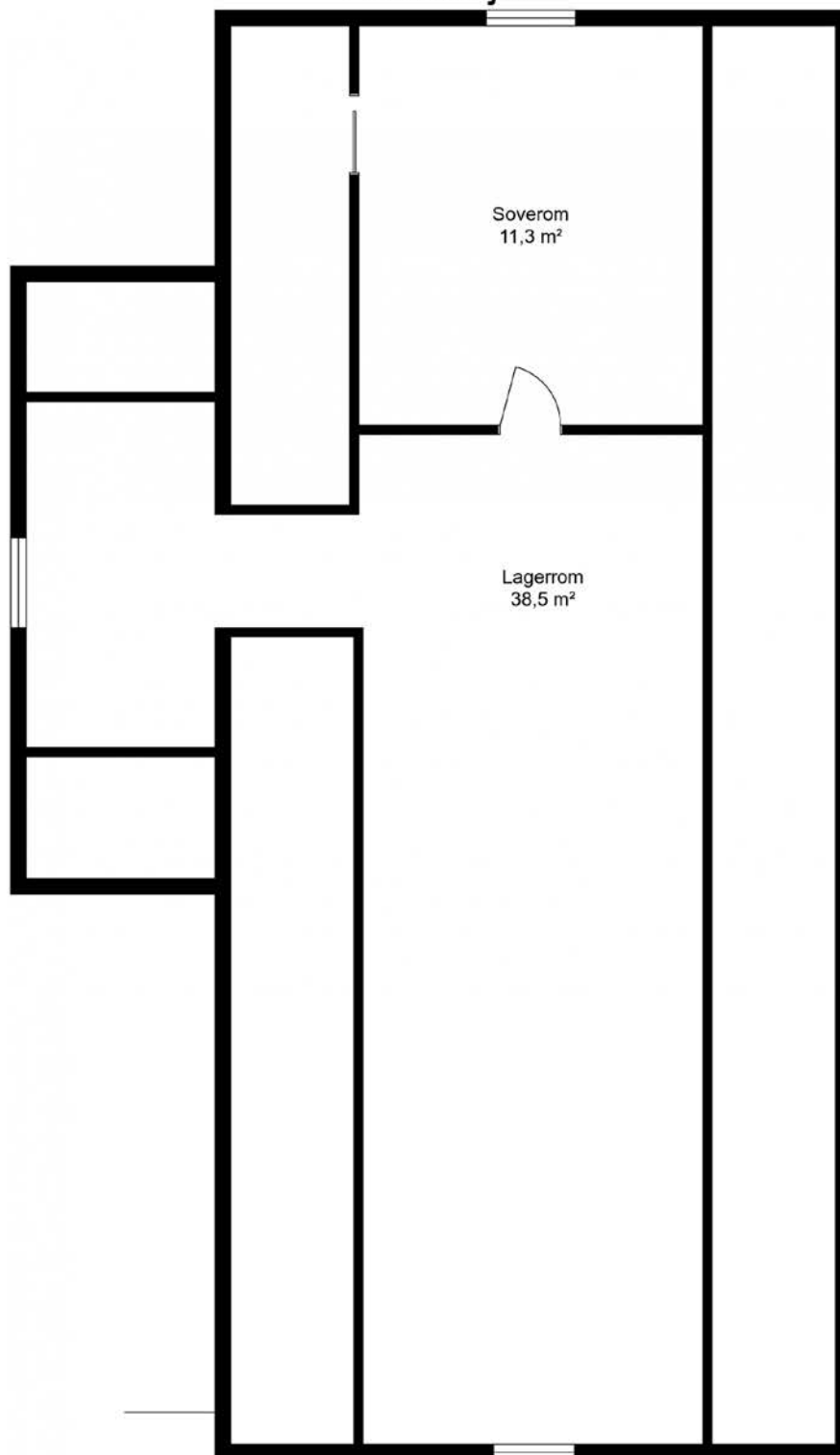
Gammelvegen 70

1. Etasje



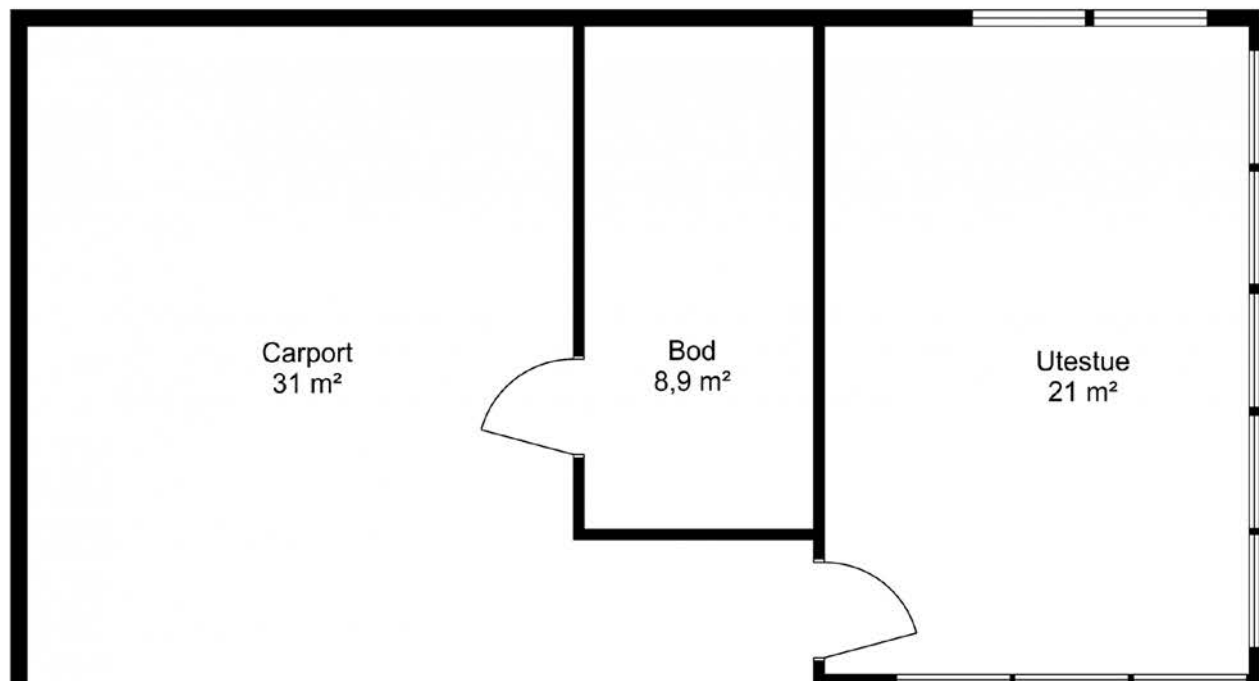
Gammelvegen 70

Loftetasje



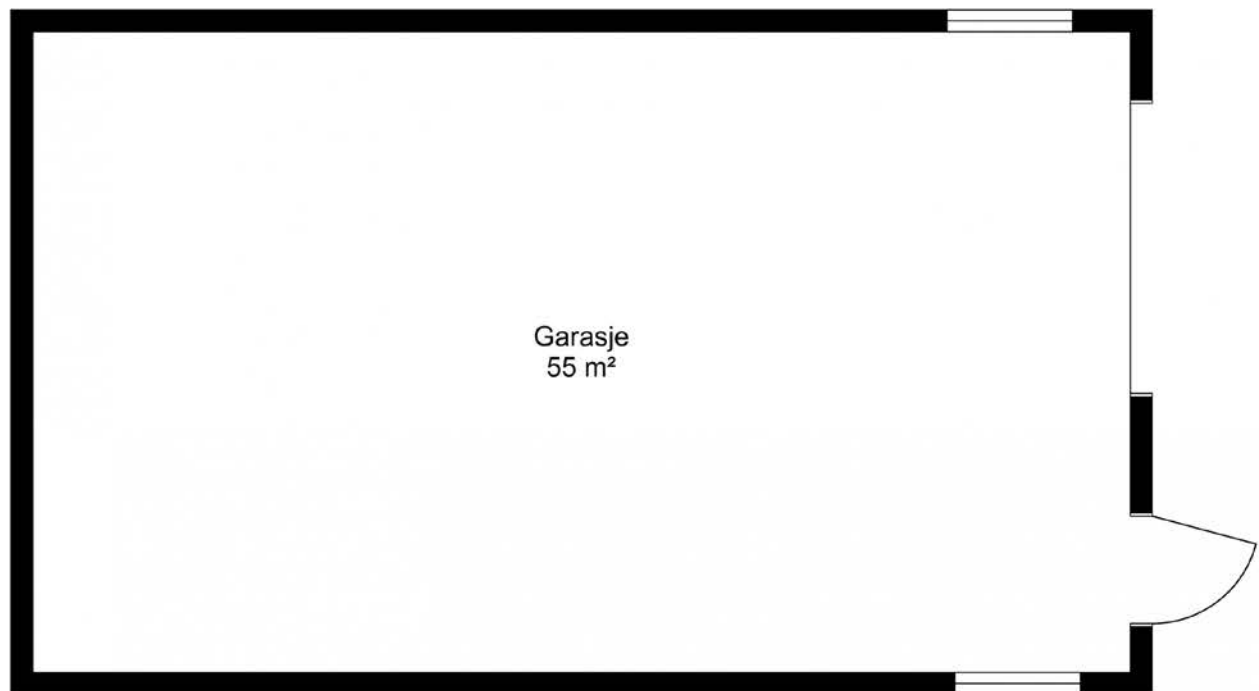
Gammelvegen 70

1. Etasje garasje



Gammelvegen 70

Garasje sokkel



Tilstandsrapport



Enebolig



Gammelvegen 70 , 7353 BØRSA



SKAUN kommune



gnr. 174, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22439-1021

Referansenummer: KA1849

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2006 og holder gjennomgående normal standard ut fra byggeår. Det er registrert flere avvik i tilstandsrapporten som kjøper bør være kjent med.

Det er påvist enkelte forhold med pipe/ildsted samt forhold på bad (sluk/membran og deler av innredning). Disse forholdene indikerer behov for nærmere undersøkelser og utbedring.

Videre er det registrert flere forhold med TG2 (avvik som kan kreve tiltak), blant annet knyttet til beslag/takrenner, enkelte innvendige forhold og tekniske installasjoner, herunder varmtvannstank uten dokumentert lekkasjesikring.

Boligen fremstår ellers med normalt vedlikeholds nivå for alder. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom og yttertak. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før budgivning.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er registrert mose på takstein Takrenner og nedløp av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med utgang fra stue

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørner.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2006.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

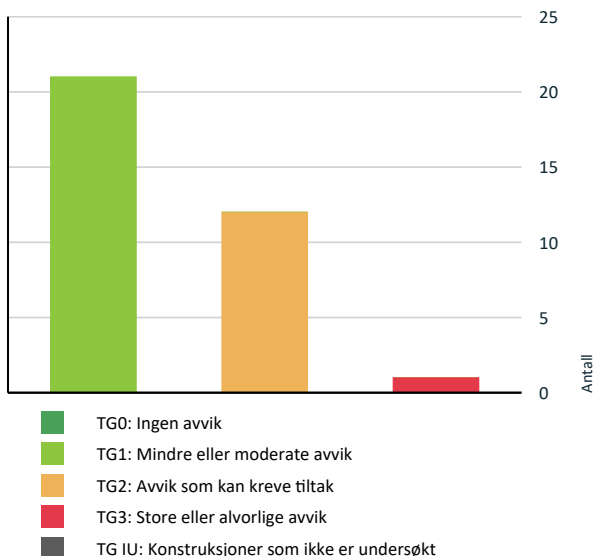
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

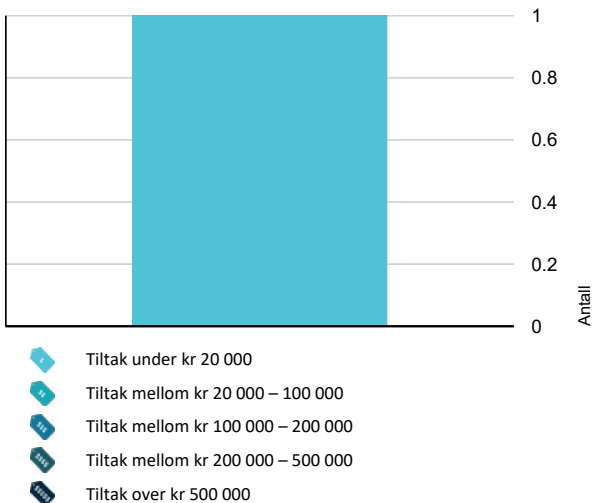
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.
hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskille er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er registrert mose på takstein

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betongtakstein har en normal teknisk levetid på ca. 30–50 år, jf. NS 3600. Registrert mosevekst indikerer fuktbelastning og redusert overflatebeskyttelse. Mose holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt vannopptak, frostpåvirkning og overflatenedbrytning i steinen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Risiko

Langvarig fuktpåvirkning kan medføre akselerert nedbrytning av taksteinens overflate, økt porøsitet og redusert tetthet. Dette kan igjen gi økt risiko for vanninntrengning ved slagregn eller isdannelse, samt sekundær belastning på undertak og lektekonstruksjon.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan forholdet føre til redusert restlevetid på taktekingen og økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer med følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Det anbefales rensing av mose og kontroll av taksteinens overflate, innfesting og undertak. Videre bør det etableres jevnlig vedlikeholdsrutine for å begrense fremtidig fuktbelastning. Eventuelle skadede stein bør utskiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Dampspærrens funksjon er å begrense transport av varm og fuktig inneluft ut i kalde konstruksjonsdeler. Punktering, manglende klemming i skjøter og fravær av plast i knevegger medfører redusert lufttetthet og svekket fuksikring. Utførelsen avviker fra anerkjente byggedetaljer og prinsipper for luft- og dampetting, jf. NS 3600 og gjeldende byggetekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Risiko

Utettheter kan medføre kondens i isolasjon og trekonstruksjoner ved kalde perioder. Over tid kan dette gi oppfukning, redusert isolasjonsevne og risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå konstruksjonsskader med behov for åpning og utbedring av tak- og kneveggskonstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult over tid.

Anbefalt tiltak

Det anbefales utbedring av luft- og dampetting, herunder etablering av klemte og tette skjøter samt montering av dampspærre i knevegger. Tiltak bør utføres etter anerkjente prinsipper for lufttetting for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Risiko

Plassering av brennbart materiale innenfor anbefalt sikkerhetsavstand kan medføre økt risiko for antennelse i forbindelse med fyring eller feiling.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt brannrisiko og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør inn til stue lugger og boligeier opplyser om at dør blir justert før salg

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt på befaring. Boligeier opplyser om at det finnes dokumentasjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Badet har vegger kledd med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktskader i overflater samt sprekker i plateskjøter. Videre er det vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsone (ved dusj/vask/badekar). Løsningen vurderes som uegnet for fuktbelastet område.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Risiko

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner og rundt vindu/dørkarm. Langvarig fuktpåvirkning kan føre til svelling, råte i trekonstruksjoner, redusert bæreevne og utvikling av muggsopp. Skadeomfanget kan være større enn det som fremkommer ved visuell kontroll.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for omfattende rehabilitering av våtrommet, herunder åpning av konstruksjoner, utskifting av skadede bygningsdeler og etablering av ny, dokumentert fuktsikker løsning. Det må påregnes betydelige kostnader ved utbedring.

Anbefalt tiltak

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjon for å kartlegge skadeomfang. Uegnede materialer i våtsone bør erstattes med godkjent og fuktbestandig løsning. Full rehabilitering av berørte veggflater må påregnes.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Membran i våtrom har en forventet teknisk levetid som normalt varierer mellom ca. 20–30 år, avhengig av type løsning og utførelse, jf. NS 3600. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, foreligger aldersmessig svekkelse og økt sannsynlighet for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Risiko

Aldring kan medføre redusert elastisitet og tetthet i membranen. Dette øker risikoen for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, særlig ved gjennomføringer og overganger mellom gulv og vegg.

Konsekvens

Ved svikt i membran kan det oppstå skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig oppmerksomhet rundt sluk, gjennomføringer og overganger. Oppgradering av membran må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder og forventet restlevetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Dusjonen er et område med høy og vedvarende fuktbelastning. Fuktskadede baderomsplate indikerer svikt i overflatesystem og/eller bakliggende tettesjikt. Forholdet viser at konstruksjonen ikke lenger ivaretar tilfredsstillende fuktsikring, jf. krav til våtrom etter byggt teknisk forskrift og prinsipper i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Risiko

Det foreligger høy risiko for vanninntrengning til bakliggende konstruksjoner. Dette kan medføre oppfukning av bindingsverk, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, med fare for mugg- og råteskader.

Konsekvens

Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig. Det må påregnes åpning av konstruksjon og delvis eller full rehabilitering av dusjonen. Kostnadene kan bli betydelige.

Anbefalt tiltak

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfang. Skadet plate og eventuelt underliggende konstruksjon må skiftes, og det må etableres dokumentert fuktsikker løsning i dusjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Plassering av varmtvannstank i rom uten sluk eller dokumentert lekkasjesikring. Installasjoner med potensial for vannlekkasje skal ha sikker bortledning av vann eller automatisk avstengning. Manglende tiltak innebærer økt sannsynlighet for uoppdaget lekkasje og vannskade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Risiko

Det foreligger høy risiko for omfattende vannskader ved lekkasje eller tankbrudd. Vann kan spre seg til tilstøtende rom og konstruksjoner før det oppdages, med risiko for oppfukning av gulv, vegger og etasjeskiller.

Konsekvens

Lekkasje kan medføre betydelige bygningsmessige skader og kostnadskrevende utbedringer. Skader kan også påvirke forsikringsmessige forhold dersom forebyggende krav ikke er oppfylt.

Anbefalt tiltak

Det anbefales etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring, herunder:

Montering av automatisk vannstopp (aquastop), og/eller

Etablering av tett oppsamlingskar med avrenning til sluk, eller

Flytting av tank til rom med sluk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

- El-anlegget er kun visuelt besiktet. - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghforhold

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

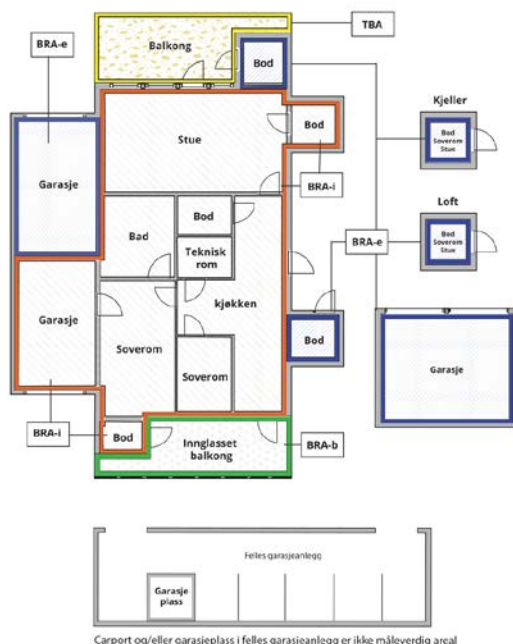
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50		35	85
1. Etasje	132			132	53		132
SUM	182				53	35	217
SUM BRA	182						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom, soverom		
1. Etasje	Hall, stue, kjøkken, bad, gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
Kjeller		55		55	
SUM		85			
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, stue	
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	174	32		0	1460.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gammelvegen 70

Hjemmelshaver

Skogstad Jo Idar, Morken Laila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Børsa, Skaun kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med nærhet til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud. Det er god veiforbindelse mot Trondheim og Orkanger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan Skaun kommune

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført en garasje uten port på 28 m² ved innkjørsel til eiendommen. Den er ikke vurdert i denne rapport. På kart fra norgeskart så ligger denne garasje med ca 50 % utenfor tomten

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje i underetasje. 1 etasje er det carport, bod og stue.

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med to plan. Garasje i kjeller. 1 etasje består av utestue, bod og carport

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgstegninger	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgstegninger JPG	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Laila Morken

Boligen

Gammelvegen 70

7353 Børse

5029-174/32/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rentokil ble kontaktet og var på befaring. Oppdaget stedvis manglende musebånd, som ble utbedret. Ikke oppdaget mus siden.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Entré, toalettrom, spiskammer og bad er på samme kurs, og kursen kan i enkelte tilfeller bli overbelastet når panelovner og mikrobølgeovn tas i bruk samtidig. Har hatt besøk av elektriker, ikke nødvendig med tiltak, iflg. elektriker.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Børsa Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat på bad.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oppvaskmaskinen er 20 år og fjusker litt av og til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



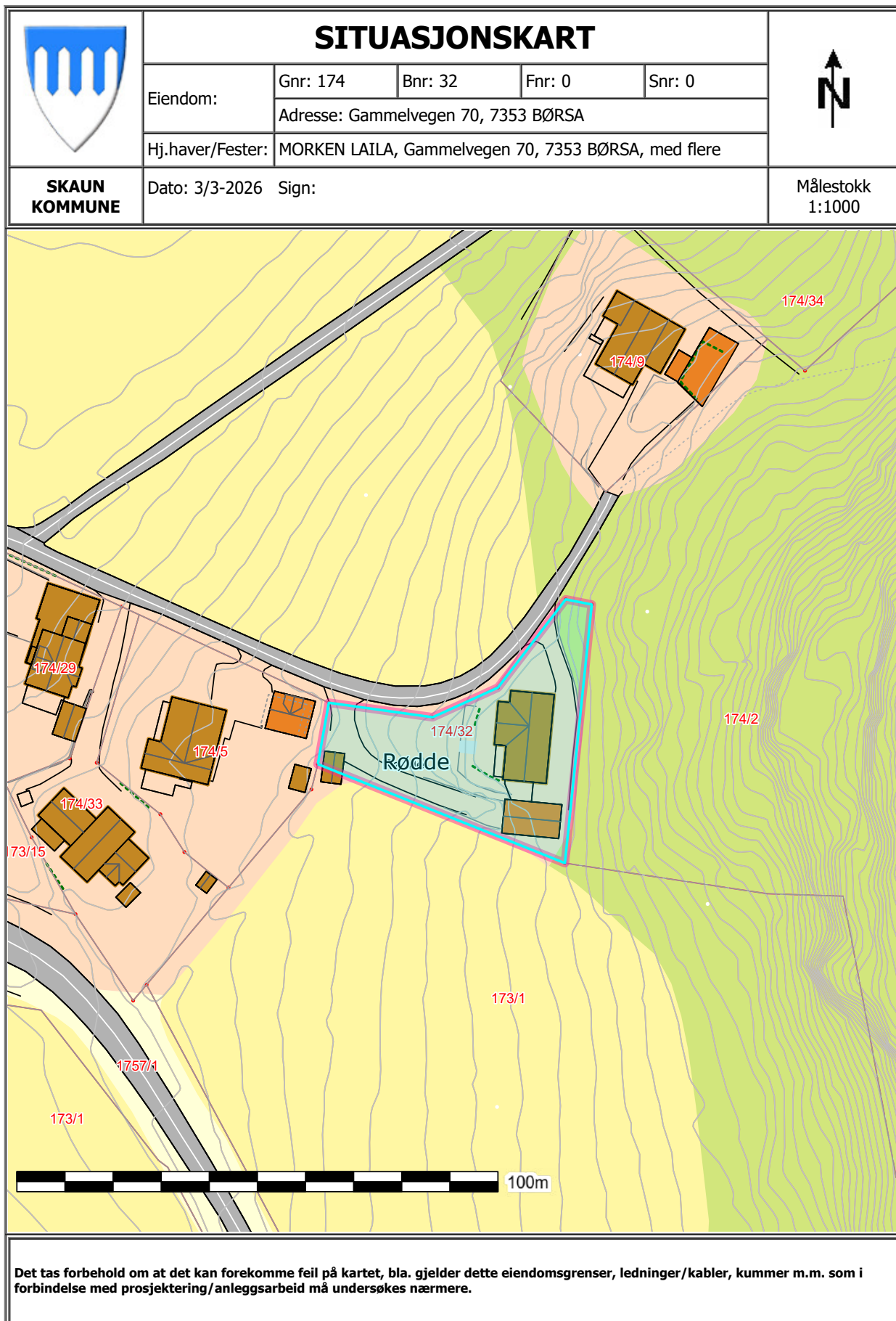
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Returneres til:

Jo Idar Skogstad
Rønningslia 16
7353 BØRSA



Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenumr./Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festernr. Seksjonsnr. Ideell andel
1657	174 32
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets	
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig	
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 180.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
20 11 12 51	Randi L. Ekli	


Doknr: 909 Tinglyst: 21.02.2006 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
1 00 31 6 1	Laila Morken	
0 70 5 6 0	Jo Idar Skogstad	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommen skal ha veirett over 174/2 fram til F.V. 757. Eiere av eiendommen SKOGLY skal ha rett til å legge vann og avløpsledning over eiendommen 174/2, samt rett til framtidig vedlikehold.

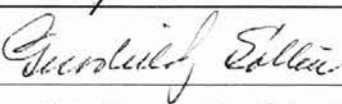


Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

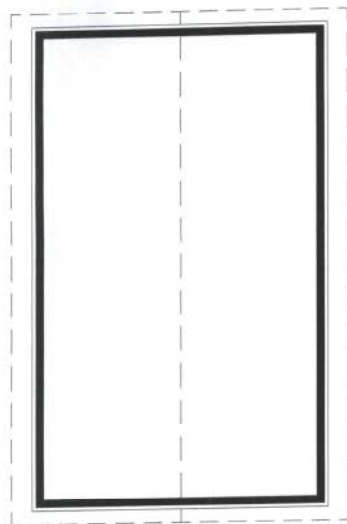
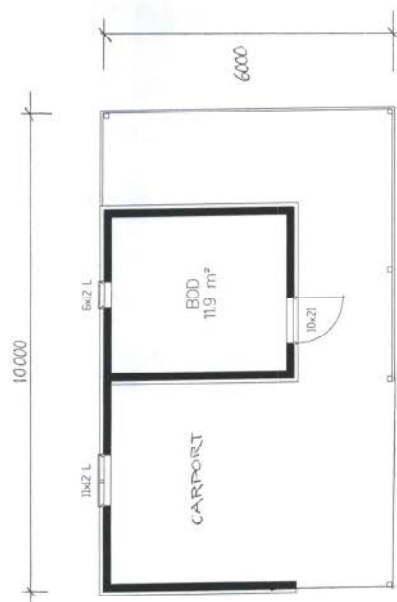
8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Børse 10. februar 2006	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Randi L. Ekli
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Lars Solbu
Adresse	Naustberget, Postboks 32, 7358 BØRSA
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Gunhild Solbu
Adresse	Naustberget, Postboks 32, 7358 BØRSA

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av leiermann, leiermannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		



SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU
TLF. 73810400/FAX. 73810420

BYGGHERRE:
JO IDAR SKOGSTAD
7353 BØRSA
BYGGESTED

BRUKSAREAL:
Gr./B.vr.
174 /32

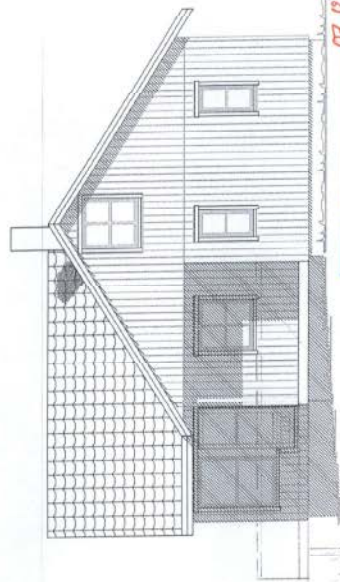
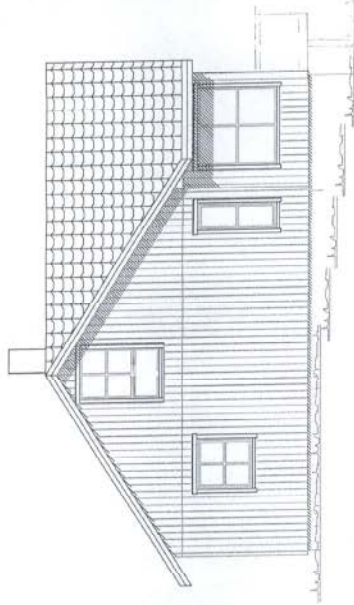
DATO
25.04.06

TEGN.
MAL
1:100

TEGNINGS NR.
501

PROSJEKT
GARTI
GDDO.

TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!

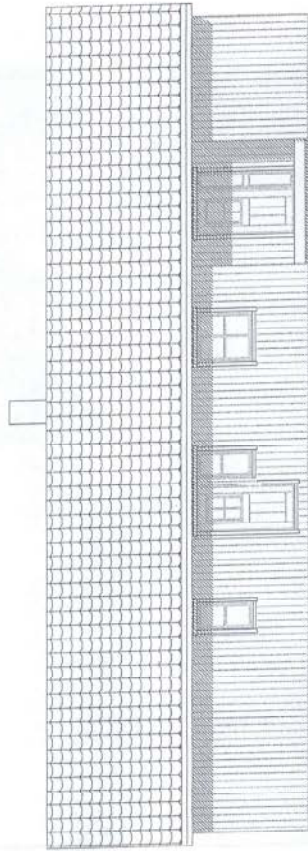
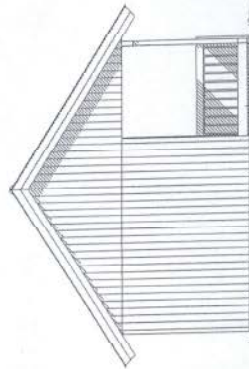
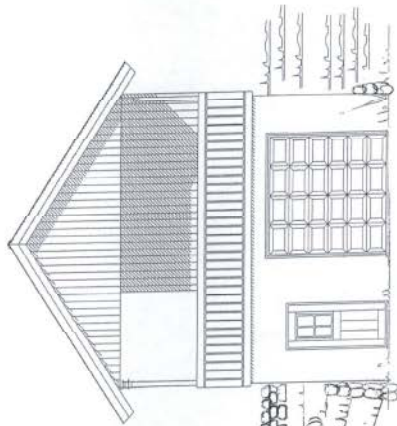
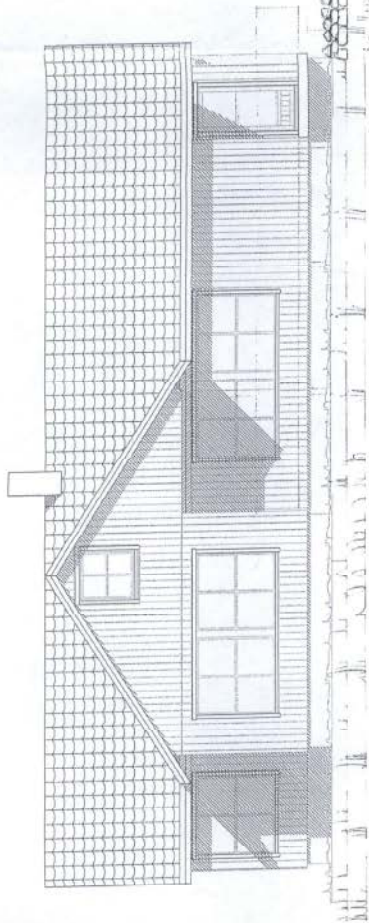


98. 202, 96

Sikaun Kommune

7954 DORSA

[illegible]



ILLUSTRASJON

BOLIG OG GARASJE TEGET SAMMEN.



SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU

Tlf. 7350400 / Fax. 7350420

BYGGHERRER:
JO IDAR SKOGSTAD
7353 BØRSA
BYGGESTED:

BRUKSAREAL:

Lm²/Barr.

174 /32

DATO

25.04.05

TEGN.

MÅL

1:100

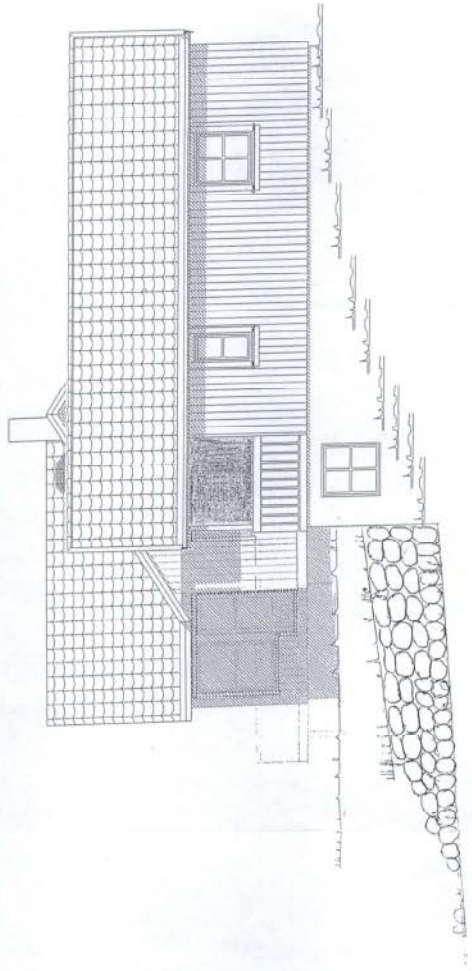
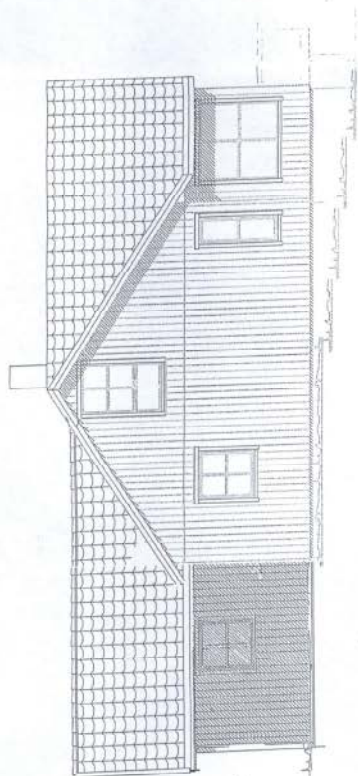
TEGNINGS NR.

302

PROSJEKT

GARII

GODKJ.

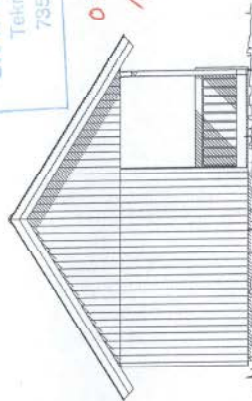
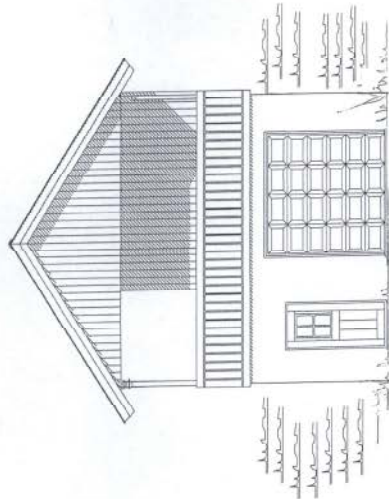
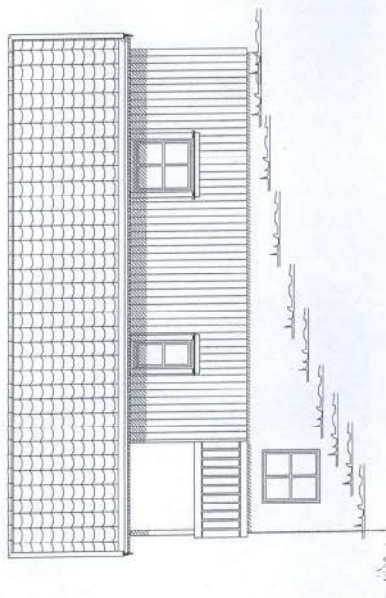
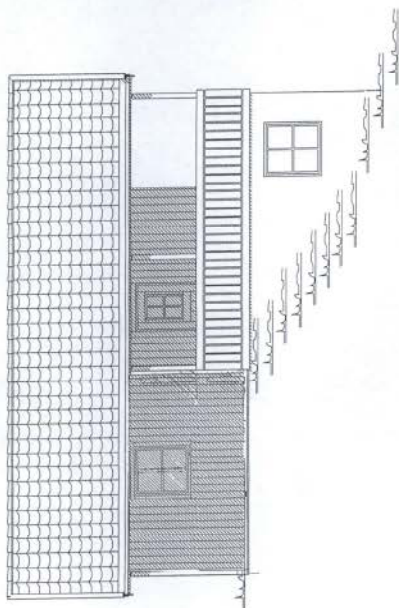


ILLUSTRASJON
BOLIG OG GARASJE TEGNET SAMMEN.

TEKNIKEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!					
SELBUHUS INDUSTRIER AS		BALKSAREAL:	DATA	15.12.05	
7580 SELBU		BEBUDNET AREAL:	TEGL.		
TLF. 7380400/FAX. 7380420		BBA-Ka	MAL	1:100	
BYGG-ERRE: Laila Morken/Jo Idar Skogstad			TEGNINGS NR.	502	
7353 BØRSA			PROJ. NR.	51021	
BYGGESTED: 7573 BØRSA			GRØNN.	60001.	

SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

6. levert ANL 07.07.06



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

07.07.01
MVL



SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU
Tlf. 7380400/FAX. 7380420
BYGGHERR:
JO IDAR SKOGSTAD
7353 BØRSA
BYGGESTED

BRUKSAREAL:
174 /32
DATO
25.04.06
TEGN.
MAL
1:100
TEGNINGS NR.
502
PROSJEKT
GARII
GDDO.

TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Nabolagsprofil

Gammelvegen 70

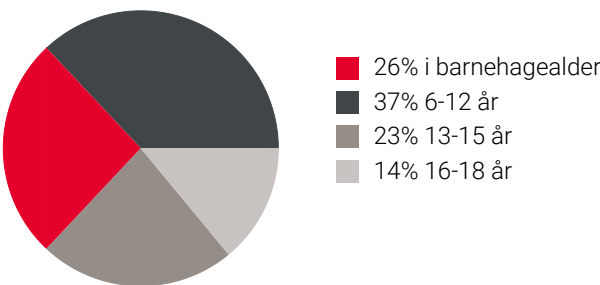
Offentlig transport

🚏 Børskrysset E39 Linje 310, 420, 470, 505, 511, 902, 905	11 min 🚶 1 km
🚊 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	18 min 🚶 18.5 km
✈️ Trondheim Værnes	49 min 🚶

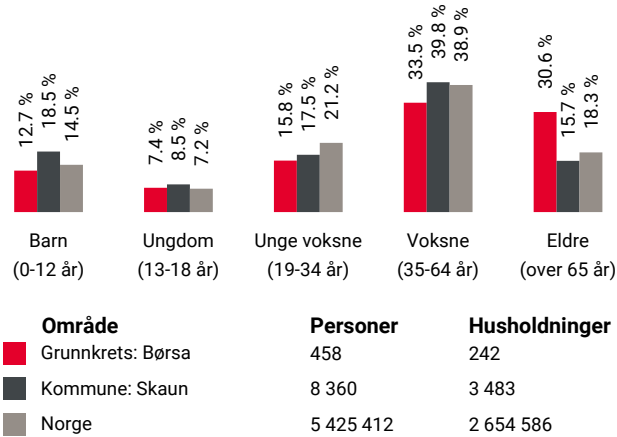
Skoler

Børsa skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	16 min 🚶 17.2 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	16 min 🚶 17.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	16 min 🚶 1.3 km
Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 🚶 2.5 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 🚶 6.9 km

Dagligvare

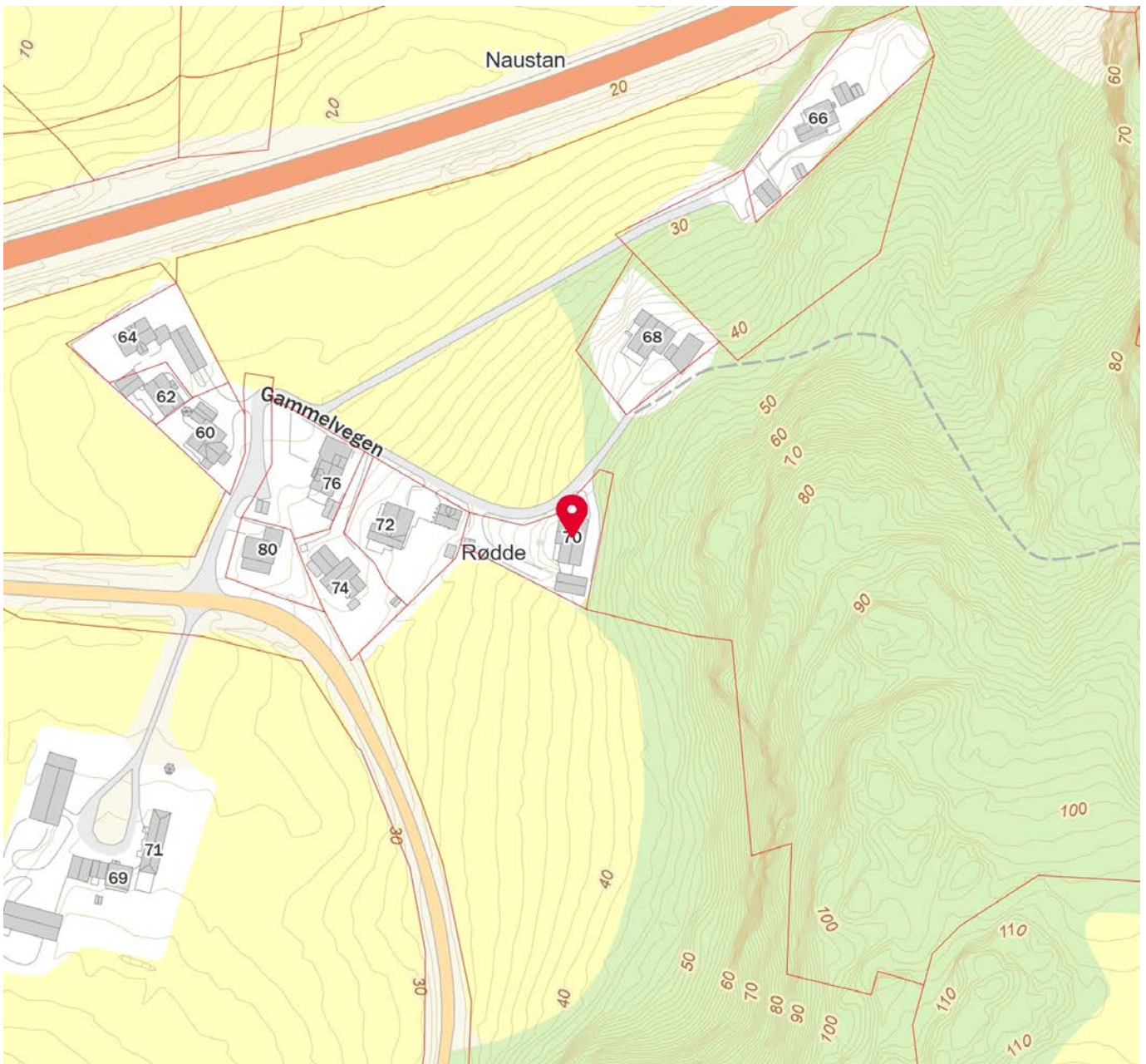
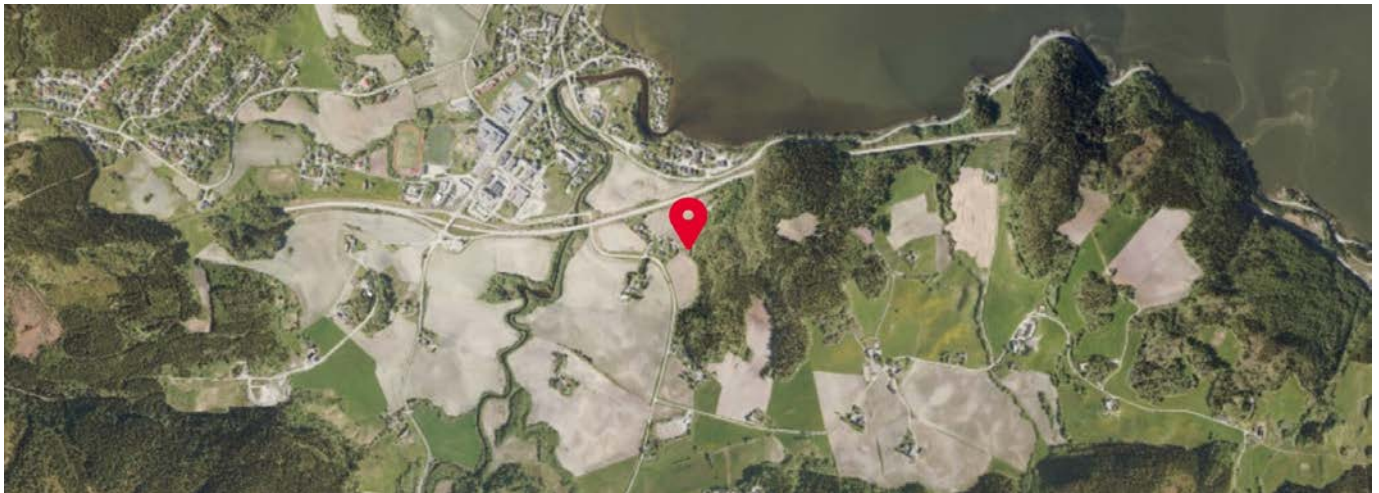
Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 1 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 7.4 km

Sport

⚽ Einmoen idrettsplass - grusbane Fotball	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Moan idrettspark Fotball, friidrett, håndballbane, balløk...	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Fitnesspoint Børsa	12 min 🚶
🏊 Max-gym Buvika	7 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 2026





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gammelvegen 70
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