

aktiv.



Mellomriksvegen 1810, 7520 HEGRA

**Sjarmerende eiendom med bolig,
stabbur og uthus/garasje | Stor
tomt 2 647,9 m² | Skjermet og
landlig**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Ole Kristian Lona Moa

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 120/174 kvm
Tomtstr.: 2647.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1704250099

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving har gleden av å presentere Mellomriksvegen 1810

Sjarmerende eiendom bestående av bolig, stabbur og uthus/garasje med en romslig selveiet tomt samt en landlig og skjermet beliggenhet.

Verdt å merke seg:

- Landlig beliggenhet mellom åker og "Smutthullet" laksefiskeplass
- Kort vei til nødvendige fasiliteter i Hegra
- Stor flat tomt med flere bruksområder
- Idrettsbane like ved
- Deler av kledning byttet samt overflatebehandlet i nyere tid
- Takteking byttet på både bolig og stabbur
- Kjøkken oppusset 2024
- Kontor/soverom oppusset 2024
- Alt på ett plan
- Potensiale og muligheter
- Nærhet til flott natur
- Vinduer 2007-2013
- Bad renovert ca. 2011
- Varmepumpe og vedfyring



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Selgers egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Kommunal informasjon	68
Energiattest	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	82

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 174 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m² Éntre/gang, bod, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 54 m² Bod med utvendig adkomst, stabbur og uthus/garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene er målt etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også målt og beskrevet etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2647.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og solrik skjermet eiendomstomt på hele 2 648 kvm. Tomten er omkranset av trær og beplantning som gir en lun og privat følelse. Tomten er opparbeidet med romslig gårdsplass og for øvrig mye grøntareal bestående av plen, busker og trær. Tett på eiendommen ligger Midtkiløra Idrettsplass og det er også kort gangavstand ned til Stjørdalselva.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet ved Midtkiløra i Sona rett ved idrettsplassen og i nærheten av Stjørdalselva. Eiendommen grenser for det meste til landbruksareal og er i stor grad skjermet for innsyn. Selv om man har ligger landlig til, har man likevel kort vei ut på E14 med ca. 6 minutters kjøring til Hegra sentrum med dagligvarebutikk, barnehage, skoler, idrettsanlegg m.m. Fra eiendommen har man ca. 15 minutters kjøring til Stjørdal sentrum med alle sine servicefunksjoner. Eiendommens beliggenhet og Sona generelt er et flott utgangspunkt for tur og rekreasjon, med vakker natur og flotte turløyper tett på i form av jakt- og fiskeområder, bademuligheter, skiløyper, flere

Kjentmanns-poster m.m. Forsamlingshuset Bergly ligger i nærheten og det er kort vei til Dalebrand II's lysløype.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og gårdsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hegra barne- og ungdomsskole finnes ved Hegra Sentrum, ca. 8 kilometer fra eiendommen. Hegra barneskole dekker 1. - 7. trinn og har ca. 142 elever. Hegra ungdomsskole dekker 8. - 10. trinn og har ca. 160 elever. Videregående skole finnes på Stjørdal, Ole Vig videregående skole ligger ca. 18 km unna. Nærmeste barnehage er Hegra barnehage, ca. 8 kilometer unna. Her finnes ca. 72 barn fordelt på 5 forskjellige avdelinger.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Hegra barne- og ungdomsskole. Ole Vig videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for offentlig transport finnes bare 500 meter unna eiendommen, ved Midtkil tilknyttet bussrute 670. Utover dette avganger i Hegra og Stjørdal sentrum med både buss og tog. Ca. 20 minutters kjøring til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Nicholas Lyngmo

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Stabburet er anlagt på pilarer, kledd med stående kledning og taket tekket med profilerte stålplater.

Uthus/garasje har store avvik/skader og vurderes som et rivingsobjekt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 4

Antall måneder 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Storebrand

Polise/avtalenr. 9748681

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Var svertesopp i baderomsvindu da jeg tok over. Ikke kommet tilbake etter jeg vasket det bort og installerte avtrekksvifte.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble visstnok gjennomført renovering av bad rundt 2011 av rørlegger på kveldstid

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye vann- og avløpsrør ifm. renovering av kjøkken. Arbeid utført av Caverion.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv i kjeller er fuktig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Taket var lekk da jeg tok over. Har lagt ny undertaksduk på deler av taket, med god overlapp over takpapp. I tillegg er det lagt nytt ståltak. Utført i 2022. Har vært tett siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulvene.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus kommer inn i kjeller og tak. Kommer ikke inn i innredning. Råte i enkelte gulvåser og takutstikk synlig i bod.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elanlegg i stabbur, kjøkken og kontor/soverom nordøst. Arbeid utført av Fjeldseth.

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

Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fjeldseth utførte en elkontroll på hele anlegget i august 2024.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har selv satt opp vegg mellom kjøkken og kontor/soverom nordøst, samt kledd innvendige vegger og lagt gulv i kjøkken og kontor. Kjøkkeninnredning er selvlaget.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har lagt ny undertaksduk på deler av taket, med god overlapp over takpapp. I tillegg er det lagt nytt ståltak. Utført i 2022. Foto ligger i boligmappe.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rapport ligger i boligmappe.

Radonmåling

År 2023

Verdi Høyeste årsmiddelsverdi 120 Bq/m3

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Finnes ikke ferdigattest fra arbeidet som ble gjort rundt 2010.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tinglyst vegrett i dokument 1946/2036-1/67

Innhold

1.etasje

BRA-i 102 kvm

BRA-e 54 kvm

Beskrivelse av BRA-i: Éntre/gang, bod, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Beskrivelse av BRA-e: Bod med utvendig adkomst, stabbur og uthus/garasje.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

156 kvm

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Éntre/gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Gang: Laminat på gulv, malte slette vegger og takplater i himling.

Bad: Fliser på gulv, baderomsplater og trepanel på vegger og takplater i himling.

Vegghengt servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og kran og avløp for vaskemaskin. Varme i gulv.

Soverom: Laminat på gulv, malt slett og malt panel på vegger, takplater i himling.

Panelovn.

Stue: Laminat på gulv, panelplater og trepanel på vegger, takplater og trepanel i himling. Varmepumpe.

Soverom: Tregulv, panel på vegger og panel i himling. Panelovn.

Kjøkken: Tregulv, panel på vegger og takplater himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, glassplate på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer er komfyr, platt topp og ventilator.

Lukket vedovn.

Bod/spisskammers: Tregulv, panel på vegger og panel i himling. Hyller og sikringsskap.

Soverom: Laminat på gulv, malte slette vegger og panel i himling.

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

Forhold som har fått TG2: Grunnmur/fundamenter, drenering, krypkjeller, yttervegger/fasader, takkonstruksjon, kaldloft, bad, etasjeskille, VVS og stabbur.

Forhold som har fått TG3:

Rom under terreng: Det ble avdekket fukt i gulv/grunnmur. Det avdekkes høy luftfuktighet og gjøres målinger med høyt fuktinnhold i overliggende bjelkelag(20 vektprosent). Det ble påvist råte i gulvbjelker, manglende understøtte av bjelkelag og støtter av tre som er etablert direkte mot grunnen og dermed utsatt for fuktpåvirkning. Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad, totalvurdering av overflater: Det er avvik på utførelsene på overflater, mtp montering av baderomsplater. Disse fungerer som membran og vil således ikke inneha denne funksjonen. Fallforhold er ikke iht. krav til fall på våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad, totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Baderomsplater er ikke riktig montert og badet innehar således ikke et godkjent tettesjikt i våtsoner. Badet må renoveres for å tåle bruk/tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Uthus/garasje: Bygget har store avvik/skader og er et rivingsobjekt. Kostnadsestimatet baserer seg på oppføring av nytt tilsvarende bygg.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Følgende gjenstander medfølger i handelen: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Følgende gjenstander medfølger ikke i handelen: FG-godkjent brann- og innbruddsalarm fra Homely (det blir likevel igjen to røykvarslere), vaskemaskin, våpenskap, varm-kompostbenge utvendig og det meste fra uthus og stabbur (sag, materialer, lagrede møbler, redskaper).

Hvitevarer

Se punkt innbo og løsøre.

Moderniseringer og påkostninger

2022

Skifting av bordkledning og maling

Råtebord ble byttet ut og hele huset fikk seg to strøk med Butinox Futura, farge 0907

Herregårdsgul. Totalt ble det brukt omtrent 35 liter. 12-års garanti fra malingsmappa.no lagt ved. Hvite detaljer utendørs som vindu og vindskier ble også malt, i fargen 0182 Perlegrå. Til sammen ble det brukt rundt 5 liter maling. Dører er malt i blåfargen 5946 Vips. Omtrent 1 liter ble brukt til to strøk på begge dører.

Legging av undertaksduk samt skifting av takplater
Over påbygd del (østre del av stue og kjøkken) ble det lagt undertaksduk type Wütop Thermo L SK, art.-nr. 0681 001 080. I tillegg ble alt av takplater skiftet ut og nye Verform trapesplater 0,4 mm polyester ble lagt.

2024

Takskifte stabbur

Taktro på vest-siden var rått, og ble byttet ut. Alt av takpapp fjernet. Undertaksduk satt på. Lektet opp og montert TP20 4 mm trapesplater. Satt opp nye vindskier og vassbord.

Bytte av deler av kledning samt maling stabbur

De værste bordene ble byttet. Malt to strøk over hele. Rødt: 0042 Villvin, cirka 6 liter Hvitt: 0182 Perlegrå, cirka 2 liter Blått: 5946 Vips, cirka 1 liter på 3 strøk.

Oppussing av kjøkken

Revet halv-vegg og satt opp ny vegg. Satt opp kjøkkenbenk. Benkeplate heltre eik, smurt med kokt linolje. Caverion la opp rør-opplegg med lekkasjevakt og tilhørende ventil på kaldtvann. Lagt gulv type gran. Smurt med Osmo Hardvoksolje farge 50% 3116 Leire, 50% 3032 Fargeløs silkematt. Toppstrøk fargeløs. Panel beiset med Tyrilin 0107 Vette Blått på vegger er 4131 Veronika Tak er 4468 Aladdin Hvitt er 1453 Bomull Oransje i skap er 11285/S0570-Y40R.

Oppussing av soverom/kontor

Lagt gulv, type gran. Smurt gulv og vegger med Osmo hardvoksolje 3168 Eik Antikk. Gulv smurt med toppstrøk á klar osmo. Malt vegger med 7613 Northern Mystic. Tak malt i 7629 Antique green Listverk og vinduer: 1453 Bomull.

TV/Internett/Bredbånd

Trådløst bredbånd er benyttet

Parkering

Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9748681

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling i 2023 og målinger viser en verdi på 120 Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og for øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk foregående år:

12 440 kWh i 2023

10 188 kWh i 2024

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 429

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker kun årlig feieavgift.

Formuesverdi primær

Kr 364 920

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 459 690

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, strømavgifter og vannavgift må det påregnes kostnader til forsikring, tv/internett, innboforsikring, renovasjon, boliglån, drift/vedlikehold, brøyting/strøing/drift av privat vei med veirett m.m. Kostnad til Innherred Renovasjon for 2025 som omfatter slamtømming og renovasjonsavgift er kr. 5 377,-. Kostnad til vei er ca. kr. 1 000,- per snø-måned til brøyting etter årlig avtale med nabo Espen Solvang. Cirka 3 000,- per år.

Velforening

Eiendommen er ikke tilknyttet velforening.

Vannavgift

Kr 2 800

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Eiendommen har vannrett til felles brønn på gnr. 219, bnr. 1. Vannretten er ikke tinglyst. Det skal betales en årlig avgift for vann fra brønn til eier av gnr. 219, bnr. 1. Denne avgiften skal følge avgiften Stjørdal kommune belaster sine brukere og reguleres i samsvar med Stjørdal kommunes regulering.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 12 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5035/219/12:

02.08.2000 - Dokumentnr: 5957 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2025 - Dokumentnr: 1262661 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Stjørdal AS

Org.nr: 999 079 377

Elektronisk innsendt

13.05.1946 - Dokumentnr: 868 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5035 Gnr:219 Bnr:1

24.07.1958 - Dokumentnr: 2277 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5035 Gnr:219 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 192362 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1714 Gnr:219 Bnr:12

03.09.1946 - Dokumentnr: 2036 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:219 Bnr:1
Med flere bestemmelser

02.03.2023 - Dokumentnr: 228722 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:219 Bnr:3
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Ferdigattest/brukstillatelse

Det forefinnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse i Stjørdal kommunes arkiver da det ikke var normal praksis på det tidspunkt eiendommen ble oppført. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Det forefinnes heller ikke ferdigattest for utbyggingen i 2009. Det er ferdigattest på rehabilitering av skorstein i 2011. Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiv da det ikke var normal praksis på det tidspunktet eiendommen ble oppført. Boligen er imidlertid oppført før 1955, det var da ikke noe krav til søknadsplikt og kommunen vil derfor ikke etterse manglende tillatelser. Da det ikke eksisterer noen dokumeneter som sier noe om hvordan bruken har vært på boligmassen, vil det ikke være mulig å si noe om dagens bruk er slik den var tenkt før 1955.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tinglyst veirett. Eiendommen har vannrett til felles brønn på gnr. 219, bnr. 1. Vannretten er ikke tinglyst. Det er etablert septikk med sandfiltrering.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til LNRF og er godkjent utnyttet til boligformål. Eiendommen har i følge reguleringskartet begrensninger i forhold til utbygging med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Kommuneplanens arealdel får 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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprovisjon stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale samt øvrige avtalte vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

30.10.2025























Vedlegg

Mellomriksvegen 1810

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250099	

Selger 1 navn
Ole Kristian Lona Moa

Gateadresse	
Mellomriksvegen 1810	

Poststed	Postnr
HEGRA	7520

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var svertesopp i baderomsvindu da jeg tok over. Ikke kommet tilbake etter jeg vasket det bort og installerte avtrekksvifte.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble visstnok gjennomført renovering av bad rundt 2011 av rørlegger på kveldstid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye vann- og avløpsrør ifm. renovering av kjøkken.

Arbeid utført av

Caverion

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv i kjeller er fuktig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket var lekk da jeg tok over. Har lagt ny undertaksduk på deler av taket, med god overlapp over takpapp. I tillegg er det lagt nytt ståltak. Utført i 2022. Har vært tett siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulvene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus kommer inn i kjeller og tak. Kommer ikke inn i innredning. Råte i enkelte gulvåser og takutstikk synlig i bod.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elanlegg i stabbur, kjøkken og kontor/soverom nordøst.

Arbeid utført av

Fjeldseth

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fjeldseth utførte en elkontroll på hele anlegget i august 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har selv satt opp vegg mellom kjøkken og kontor/soverom nordøst, samt kledd innvendige vegger og lagt gulv i kjøkken og kontor. Kjøkkeninnredning er selvlaget.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har lagt ny undertaksduk på deler av taket, med god overlapp over takpapp. I tillegg er det lagt nytt ståltak. Utført i 2022. Foto ligger i boligmappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport ligger i boligmappa.

21.1 Radonmåling

Ar

2023

Verdi

Høyeste årsmiddelsverdi 120 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finnes ikke ferdigattest fra arbeidet som ble gjort rundt 2010.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst vegrett i dokument 1946/2036-1/67

Document reference: 1704250099

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Lona Moa	37302d6e3509ad940d0d 78c18fc4f8dbec72f80c	22.10.2025 21:18:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250099

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Mellomriksvegen 1810

7520 HEGRA

5035/219/0/12/0/0

Rapportdato

30.10.2025

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		11
TG 3		4
TG IU		1

Befaring utført den 21.10.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

MELLOMRIRKSVEGEN 18 10 - 5035/219/0/12/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Mellomriksvegen 1810 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/219/0/12/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1946

Tomt: 2 647.90 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ole Kristian Moa

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Det er utført en del tiltak med boligen bla. ny takteking og noe innvendig oppussing. Det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det er påvist en del spor etter aktivitet fra mus ulike steder i boligen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser følgende: Badet er renoveret 2010. Lagt ny takteking på hele taket og nytt undertak på deler av tak 2022. Nytt planlegg i stabbur, kjøkken og kontor/soverom nordøst.

Øvrig informasjon om oppdraget

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
BRA-i 102 m ²	BRA-e 54 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre/gang, bod, bad, 3 soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Bod med utvendig adkomst, stabbur og uthus/garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 156 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 100 m² / S-Rom: 8 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

MELLOMIRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er noe områder der det er ujevnheter og lommer i betongen som bør tettes/pusses over.

Drenering: Evt. dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med drenering/utvendig fuktsikring. Det er synlige tegn på fukt i utgravd del av kjeller.

Krypkjeller: Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er meget viktig.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det er etablert musbånd, men noen steder er ikke denne montert tilstrekkelig. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Takkonstruksjon: Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro ved visuell kontroll fra luke i vegg. Selger informerer at det har vært lekkasje på taket, men at dette er utbedret. Det er ikke etablert gulv på kaldloft så område for lekkasje ble ikke kontrollert av takstmann for evt følgeskader, det anbefales ytterligere undersøkelser ang. dette.

Kaldloft: Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro. Selger informerer at det har vært lekkasje på taket, men at dette er utbedret. Det er ikke etablert gulv på kaldloft så område for lekkasje ble ikke kontrollert av takstmann for evt følgeskader, det anbefales ytterligere undersøkelser ang. dette. Det bemerkes at isolasjonen ved raft er trykket helt opp mot yttertak. Det anbefales etablert en luftespalte her da det erfaringsmessig kan oppstå skader/avvik her og denne løsningen kan øke og/eller skjule avviket.

Bad - Totalvurdering av overflater: Det er avvik på utførelsene på overflater, mtp montering av baderomsplater. Disse fungere som membran og vil således ikke inneha denne funksjonen. Fallforhold er ikke iht. krav til fall på våtrom. Badet kan trolig brukes ved bruk av tett dusjkabinett og med jevnlig kontroll med overflater, endret bruk vil kreve straktiltak.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Manglende tilluft for tilstrekkelig ventilering av badet.

Etasjeskille: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ved kontroll i krypkjeller observert råte i gulvbjelker og tidels manglende/underdimensjonert støtteing av bjelkelag(se punktet ``rom under terreng``).

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Mangelfull ventilering av badet, da det ikke er etablert tilluft fra tilstøtende rom. Manglende isolering rundt vannrør i kjeller.

Stabbur: Stabburet er anlagt på pilarer, kledd med stående kledning og taket tekket med profilerte stålplater. Fremstår i hovedsak i bruksmessig stand som bodareal. Det er en del tilløp til fukt/råteskader i bunn av kledning og det må påregnes noe utskifting/vedlikehold av fasader.

Rom under terreng: Det ble avdekket fukt i gulv/grunnmur. Det ble påvist råte i gulvbjelker, manglende understøtte av bjelkelag og støtter av tre som er etablert direkte mot grunnen og dermed utsatt for fuktpåvirkning som kan forkorte levetiden. Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket, der følgene blir høy luftfuktighet med negativ virkning på overliggende bjelkelag.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Baderomsplater er ikke riktig montert og badet innehar således ikke et godkjent tettesjikt i våtsoner. Badet må renoveres for å tåle bruk/tilfredsstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bod i bolig med utvendig adkomst: Det er fuktmerker i taktro og tilløp til råte i ende av utstikk på takbjelker. Gulvet er trolig anlagt direkte mot grunnen og har betydelig svikt. Avvik i taket vil kreve jevnlig kontroll og tiltak må påregnes over tid. Gulv må fjernes og etableres på nytt med riktig utførelse. Etablering av ventiler for å lufte boden anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Uthus/garasje: Bygget har store avvik/skader og er et rivingsobjekt. Kostnadsestimatet baserer seg på oppføring av nytt tilsvarende bygg.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Det opplyses at det foretatt innvendig rehabilitering i 2011, med ferdigattest for tiltaket.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

22.10.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.
Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 28.03.2011

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

-

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Det er noe områder der det er ujevnheter og lommer i betongen som bør tettes/pusses over.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Normalt periodisk vedlikehold av grunnmur bør utføres, herunder pussing/tetting av mindre ujevnheter.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

-

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Flatt terreng rundt bolig.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann før i nedløpsrør med utkast ved grunnmur.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Evt. dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med drenering/utvendig fuktsikring.

Det er synlige tegn på fukt i utgravd del av kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for drenering/utvendig fuktsikring rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Delvis, noe områder har meget begrenset mulighet for adkomst/kontroll.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert ventiler i ringmuren.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Kun en del av krypkjeller har etablert fuktsperre mot grunnen.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er meget viktig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn på de deler som ikke har dette i dag.

Det anbefales etablert større/flere ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilering av krypkjeller.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det er synlig fukt i gulv/deler av grunnmur.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling med hammerelektrode i bjelkelag. Verdier på målinger varierer med stedvis utslag for forhøyde fuktverdier.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er ventiler i ringmur, men disse vurderes å ikke ventilere arealet tilstrekkelig.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble avdekket fukt i gulv/grunnmur.

Det ble påvist råte i gulvbjelkerr, manglende understøtte av bjelkelag og støtter av tre som er etablert direkte mot grunnen og dermed utsatt for fuktpåvirkning som kan forkorte levetiden.

Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket, der følgene blir høy luftfuktighet med negativ virkning på overliggende bjelkelag.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

MELLOMRIKSVEGEN 18 10 - 5035/219/0/12/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør etableres adkomst til deler av krypkjeller som ikke har dette i dag og utføres ytterligere kontroll av arealet. Råtne bjelker må skiftes og det må gjøres ytterligere undersøkelser for evt større omfang av råte som følge av fuktpåvirking. Evt ytterligere kostnader kan tilkomme. Økt understøtting av bjelkelag anbefales og tiltak med eksisterende bjelker mot grunnen anbefales.

7**Radonsikring****TG 1** **Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er utført radonmåling i boligen i 2023. Høyeste årsmiddelverdi 120 Bq/m³.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Selger har selv utført radonmålinger i boligen og opplyser at det er målt uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Deler av kledning er skiftet, ukjent når dette er utført.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Det er etablert musbånd, men noen steder er ikke denne montert tilstrekkelig.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer er i hovedsak skiftet i tidsrommet 2007-2013.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2:

Det gjenstår et eldre vindu inne på stue. Dette er med dobbelt glass og må påregnes skiftet for å tilfredsstille dagens standard/krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

TG2:

Det gjenstår et eldre vindu inne på stue. Dette er med dobbelt glass og må påregnes skiftet for å tilfredsstille dagens standard/krav.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro ved visuell kontroll fra luke i vegg.

Selger informerer at det har vært lekkasje på taket, men at dette er utbedret.

Det er ikke etablert gulv på kaldloft så område for lekkasje ble ikke kontrollert av takstmann for evt følgeskader, det anbefales ytterligere undersøkelser ang. dette.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Via luke i vegg.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble funnet noe avføring fra mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Selger informerer at det har vært lekkasje på taket, men at dette er utbedret.

Det er ikke etablert gulv på kaldloft så område for lekkasje ble ikke kontrollert av takstmann for evt følgeskader, det anbefales ytterligere undersøkelser ang. dette.

Det bemerkes at isolasjonen ved raft er trykket helt opp mot yttertak. Det anbefales etablert en luftespalte her da det erfaringsmessig kan oppstå skader/avvik her og denne løsningen kan øke og/eller skjule avviket.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er skiftet tekking 2022.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader og tekkingen er vurdert å være i god stand.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til aktive lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Det registreres noen fuktmerker på takbjelker, men disse er trolig fra før det ble skiftet tekking. Løpende observasjon anbefales.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå og det kan være avvik det ikke var mulig å påvise fra avstand og det anbefales alltid en kontroll på selve taket.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Takvann anbefales ført bort fra bolig/grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis, panel og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Plater er ikke montert iht monteringsanvisning.
Rørgjennomføringer i gulv.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 8mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres mindre fall og under kravet med minimum høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det er avvik på utførelsene på overflater, mtp montering av baderomsplater. Disse fungerer som membran og vil således ikke inneha denne funksjonen.
Fallforhold er ikke iht. krav til fall på våtrom.
Badet kan trolig brukes ved bruk av tett dusjkabinett og med jevnlig kontroll med overflater, endret bruk vil kreve strakstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Baderomsplater er ikke riktig montert og badet innehar således ikke et godkjent tettesjikt i våtsoner. Badet må renoveres for å tåle bruk/tilfredsstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Manglende tilluft for tilstrekkelig ventilering av badet.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

-

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feierevesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Det opplyses at det foretatt innvendig rehabilitering i 2011, med ferdigattest for tiltaket.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt skjevheter grunnet alder/konstruksjon/materialer. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det er ved kontroll i krypkjeller observert råte i gulvbjelker og tidels manglende/underdimensjonert støtteing av bjelkelag(se punktet ``rom under terreng``).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Det anbefales kontroll/tiltak med støttepunkter for bjelkelag. Dette er noen steder mangelfullt og andre steder er støtter av tre etablert direkte mot bakken og dermed utsatt for fuktskade.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Det er fuktmerker i taktro og tilløp til råte i ende av utstikk på takbjelker.

Gulvet er trolig anlagt direkte mot grunnen og har betydelig svikt.

Avvik i taket vil kreve jevnlig kontroll og tiltak må påregnes over tid.

Gulv må fjernes og etableres på nytt med riktig utførelse.

Etablering av ventiler for å lufte boden anbefales.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Glassplate på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Pladetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at inntaksrør og avløpsrør trolig er fra 2010.

Innvendige vannrør til kjøkken er fra 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller. Det er ikke sluk eller annen løsning for å begrense evt lekkasjevann.

Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak med bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.

Mangelfull ventilering av badet, da det ikke er etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Manglende isolering rundt vannrør i kjeller.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Etablering av tilluft til badet.

Det ble observert aktivitet fra mus i kjeller der isolasjon rundt vannrør er delvis spist bort, etablering av ny isolasjon rundt rør anbefales.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 2012 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg og det kan være avvik vi ikke har grunnlag for å avdekke. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MELLOMRIKSVEN 1810 - 5035/219/0/12/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Stabburet er anlagt på pilarer, kledd med stående kledning og taket tekket med profilerte stålplater.

Fremstår i hovedsak i bruksmessig stand som bodareal. Det er en del tilløp til fukt-/råteskader i bunn av kledning og det må påregnes noe utskifting/vedlikehold av fasader.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

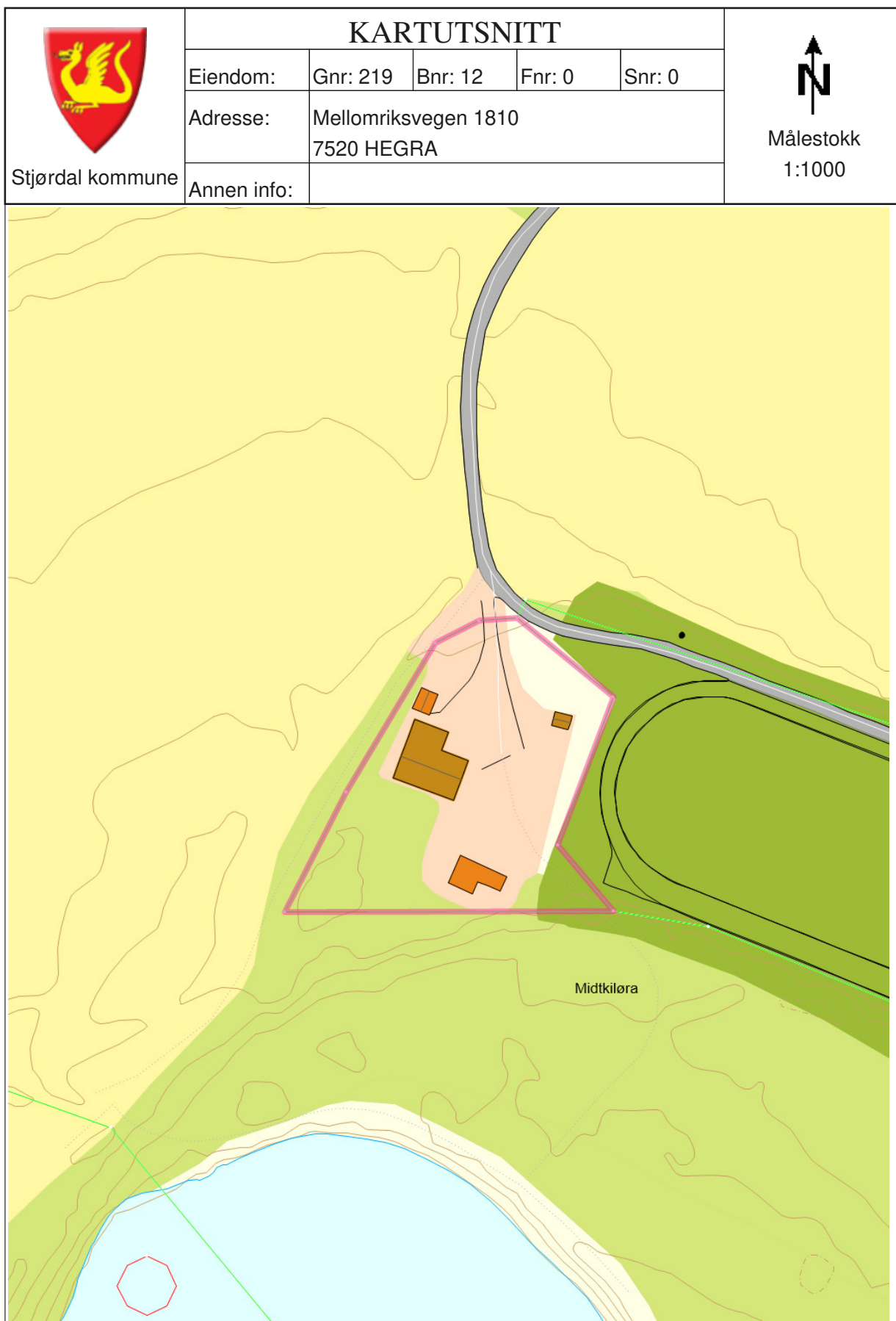
Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Bygget har store avvik/skader og er et rivingsobjekt.

Kostnadsestimatet baserer seg på oppføring av nytt tilsvarende bygg.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000



Tegnforklaring

Elveg veglenke	GrensePunkt	
 Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)	 Traktorveg	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
 Vegdekkekant	 Idrettsanlegg	 Annet vegareal avgrensning
 Mast	 Mønelinje	 Idrettsanlegg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Takkant
 Eiendomsteig	 Elvekant	 Garasje og uthus
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	 Veg
 Sport- og idrettsplass	 Bebyggd område	 Elv
 Skog	 Annet	 Dyrka mark



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	219	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	122014571	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185419347	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Mellomriksvegen 1810, 7520 HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedovn	Jøtul	Jøtul 602
Stue	Vedovn	Asgård	Asgård 2

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.02.2024	Tilsyn	19.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Pulverapparat skal inn på kontroll hvert 5. år og inn på service hvert 10. år og skumapparat skal på service hvert 5 år. Slukkeapparat skal være på minimum 6 kilo eller 6 liter med minimumslokkeklasse 21A. Høyest mulig slokkeklasse er anbefalt, da maksimum er 55A. Alternativt kan nytt apparat anskaffes.
--------------------	--

Informasjon for bruksenhetId 122014571

BruksenhetId	122014654	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185419355	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122014654.

BruksenhetId	122014601	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185419339	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122014601.

BruksenhetId	122014600	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185419320	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Mellomriksvegen 1810, 7520 HEGRA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122014600.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Re-Con AS v/Magne R. Stamnes

7584 SELBUSTRAND

Deres ref:

Vår ref:
2011/179-4
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Steinar Risberg

Dato:
28.03.2011

219/12 - Midtkil, 7520 HEGRA – Ferdigattest rehabilitering av skorstein.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 220/11 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 21-10, ferdigattest for rehabilitering av skorstein på eiendommen gnr 219 bnr 12 .

Tidligere saksnr.: 45/1 etter delegert myndighet.

Tiltakshaver: Ola Andreas Lerfald, Midtkil, 7520 HEGRA

Søker: Re-Con AS, Selbustrand, 7584 SELBUSTRAND

Kontrollansvarlig for utførelsen: Re-Con AS

Det er innsendt kontrollerklæring for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved tiltaket.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes

Enhetsleder arealforvaltning/sign

Steinar Risberg
over.ing.
74 83 39 04

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

postmottak@stjordan.kommune.no

www.stjordan.kommune.no



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Ola M. Lerfald
Midtkil
7520 HEGRA

Deres ref:

Vår ref:
2009/1343-2
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Gunnar Jarle Kjeldstad

Dato:
23.03.2009

219/12 - 7520 HEGRA - Godkjent melding om tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 168/09 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 18.03.2009 melding om oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr.219 bnr 12.

Bebygd areal: 16m²
Bruksareal BRA: 14m²

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Tilbygget omfatter utvidelse av eksisterende kjøkken. Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
overingeniør

Gunnar Jarle Kjeldstad
Avd.ing.
74 83 39 05

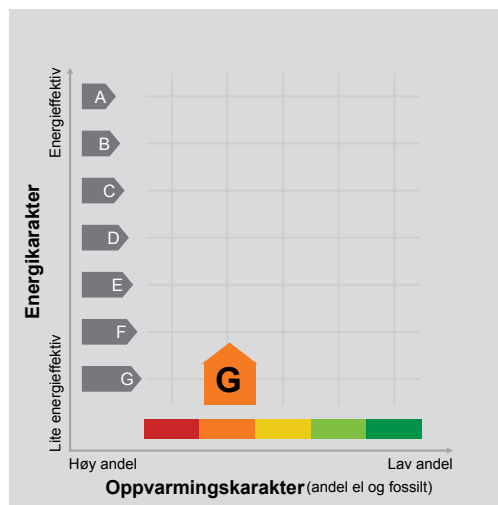
postmottak@stjordan.kommune.no

www.stjordan.kommune.no

ENERGIATTEST



Adresse	Mellomriksvegen 1810
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185419347
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184561
Dato	28.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Mellomriksvegen 1810

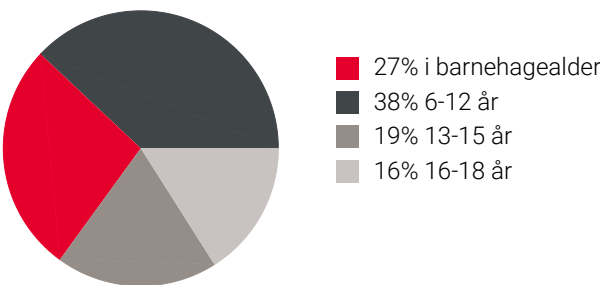
Offentlig transport

Midtkil Linje 670	0 min	
	0.5 km	
Hegra stasjon Linje R71	8 min	
	8.6 km	
Trondheim Værnes	22 min	

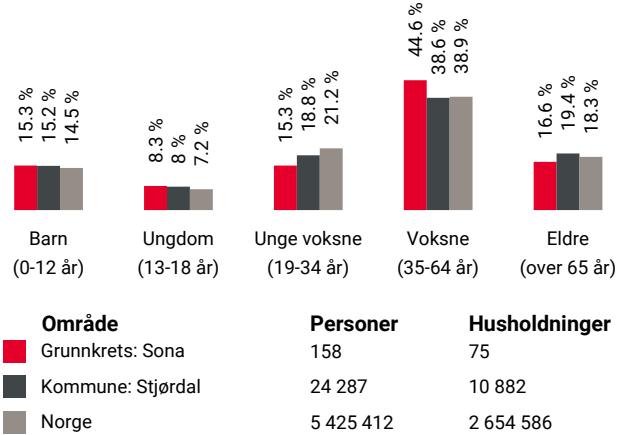
Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 9 klasser	7 min	
	7.9 km	
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 9 klasser	7 min	
	8 km	
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min	
	17.3 km	
Aglo videregående skole 8 klasser	27 min	
	27.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

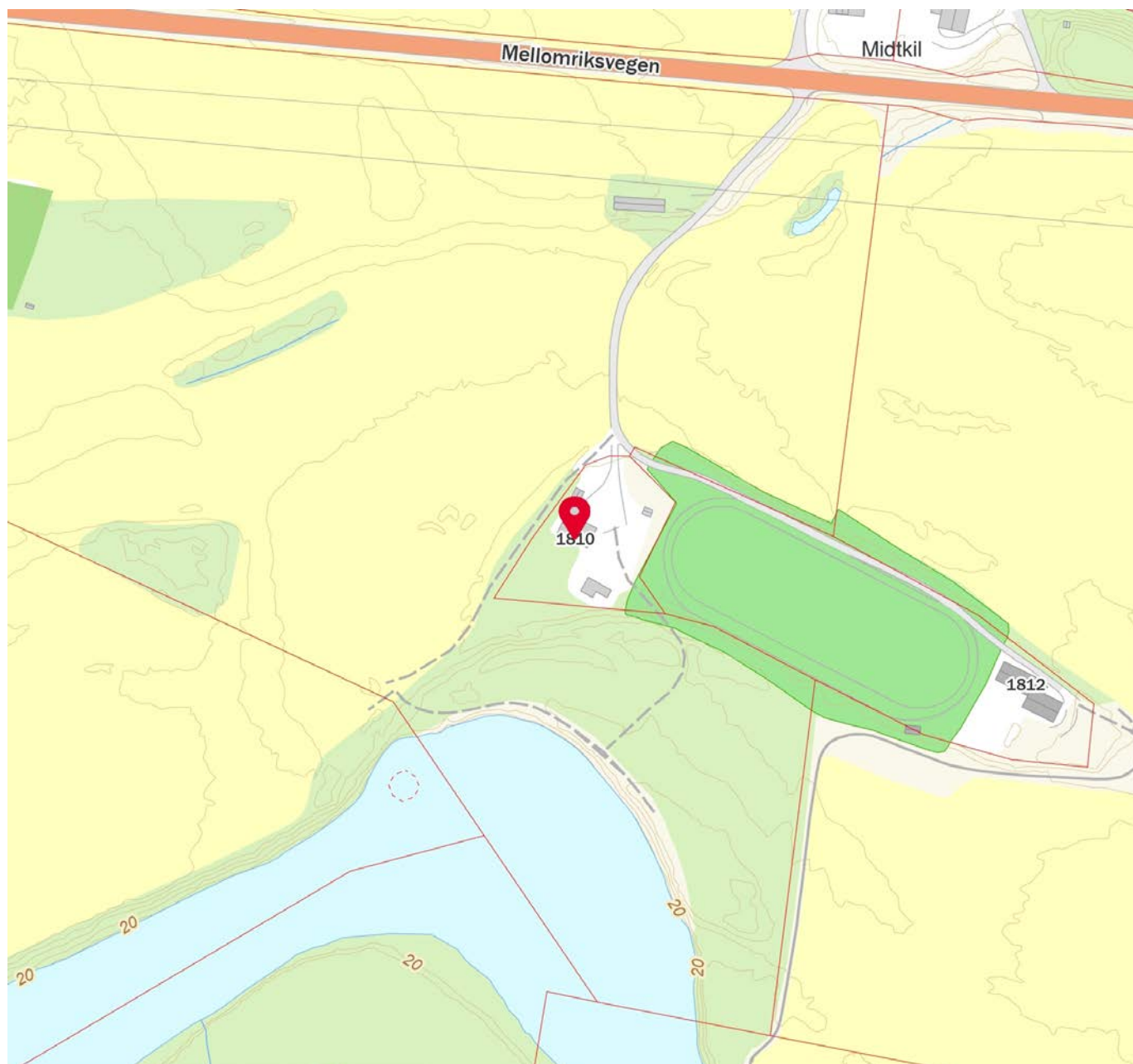
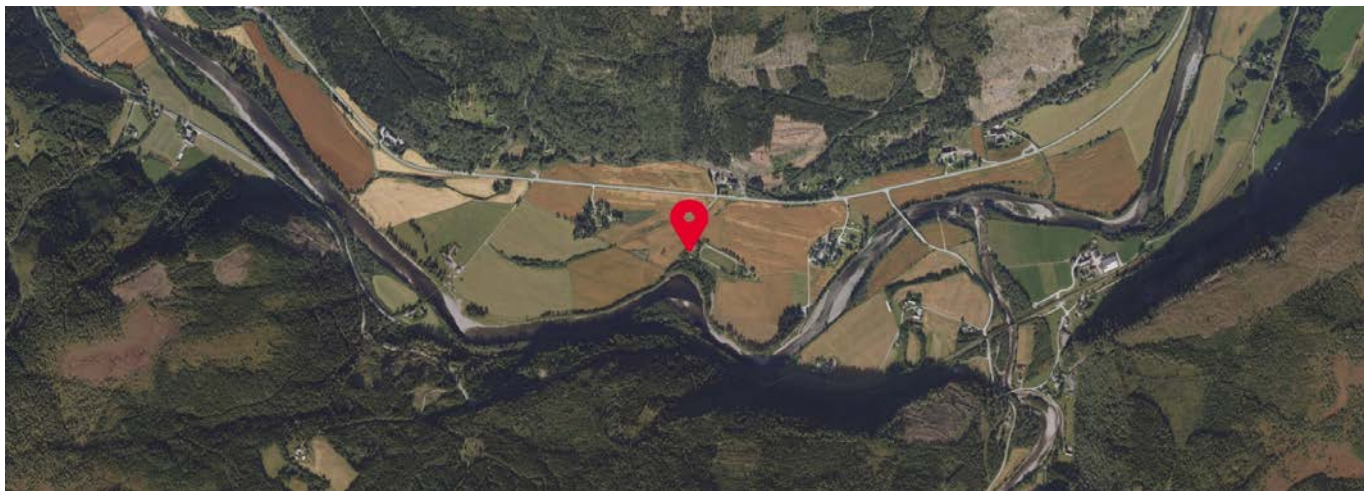
Hegra barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min	
	8.4 km	
Sagatun barnehage (1-5 år) 17 barn	14 min	
	15.5 km	
Forradal barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min	
	16.1 km	

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	6 min	
	7.5 km	
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	14 min	
	16.5 km	

Sport

Midtkiløra stadion Fotball, friidrett	2 min	
	0.2 km	
Fitnesspoint Stjørdal	17 min	
Feel24 Stjørdal	17 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mellomriksvegen 1810
7520 HEGRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre