



aktiv.

Mellomriksvegen 1851, 7520 HEGRA

**Innholdsrik eiendom med en
landlig beliggenhet |
Dobbelgarasje med loft | 7183
kvm tomt | Gode solforhold**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Tina Helen Olsen Kvalfors
Tommy Normann Skar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940/1990
BRA-i/BRA Total 169/246 kvm
Tomtstr.: 7183.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1704250102

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer
Mellomriksvegen 1851

En innholdsrik eiendom bestående av bolig og romslig dobbelgarasje med en stor selveiet tomt.

Verdt å merke seg:

- Landlig beliggenhet med kort bilvei til Hegra og Stjørdal
- Stor tomt med flere bruksområder
- Gode solforhold og beplantning som skjermer for innsyn
- Flere flotte uteplasser opparbeidet
- Både varmepumpe og vedfyring
- Selvforsynt med ved
- Kort avstand til turmuligheter, badeplasser, fiskemuligheter m.m.
- Stor dobbelgarasje med loft fra 2002
- 3 (4) soverom - Hovedsoverom med walk-in-closet
- Deler av huset oppusset i nyere tid

Deler av bygningsmassen har oppgraderingsbehov, en fin mulighet til å kjøpe seg en eiendom en kan sette sitt eget preg på.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	37
Egenerklæringsskjema	40
Tilstandsrapport	44
Kommunal informasjon	89
Energiattest	103
Nabolagsprofil	104
Budskjema	111

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 246 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 10 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 115 m² Éntre, gang, 2 bad, vaskerom, disponibelt rom, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 54 m² Dobbeltgarasje.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bod, omkleddingsrom og 2 stk soverom.

BRA-e: 23 m² Garasjeloft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Areal benyttet i 2. etasje som loftstue/soverom er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. GUA er 70 m². BRA 44 m². ALH 26 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

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

7183.1 m²

Tomtebeskrivelse

Særdeles romslig eiendomstomt opparbeidet i sørlig hellende terreng med flere flate partier. Deler av tomten er skog og andre deler er opparbeidet med plen, busker, trær og gårdsplass. Her har du flere flotte oppholdsplasser og god boltreplass.

Beliggenhet

Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet i Sona og er i stor grad skjermet for innsyn med voksen vegetasjon på nedsiden av bebyggelsen mot veien mot sør. Selv om man her 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. Like nedenfor eiendommen finner du Midtkil bussholdeplass med avganger både inn til Hegra og Stjørdal sentrum samt østover i retning Meråker og Storlien. Fra eiendommen er det også kort vei til flotte turområder og Stjørdalselva med gode fiskemuligheter.

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 er i all hovedsak bestående av spredt enebolig- 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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig:

Enebolig med kjeller og krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Saltaksform teknet med papp, takstein og lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Garasje:

Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur. Over dette er bygget oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er teknet med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr: 2400870

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak ved det største badet, taktekker har tettet tak tidlig i 2025.

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

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

Beskrivelse: Vi har malt, satt inn ny baderomsinnredning og satt inn nytt badekar.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kun det som står i gammel tilstandsrapport på huset når vi kjøpte. Vi har ordnet drenering der overflødig vann fra vannbrønn går ned i rørsystem i hagen (ikke ved huset).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi tettet lekkasje i garasjetak sommeren 2024 når vi flyttet inn og la på nye takstener. Vi har hatt taktekker her for å tette lekkasje på hustak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I tillegg til det som står i gammel tilstandsrapport er det eneste vi vet at pga at dette er et gammel hus så er det skjevheter i gulv noen plasser, men lite merkbart.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kun det som står på tilstandsrapport fra når vi kjøpte huset, vi har ikke merket noe.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: De har fikset lekkasje på hustak. Vi har selv fikset lekkasje på garasjetak. Arbeid utført av Selvåg & Hagen AS blikkenslager.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, huset er tidligere bygd på av en tidligere eier.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er godkjent

Innhold

Kjeller

BRA-i 10 kvm

Beskrivelse av BRA-i: Bod

1.etasje

BRA-i 115 kvm

BRA-e 54 kvm

Åpent areal (TBA) 40 kvm

Beskrivelse av BRA-i: Éntre, gang, 2 bad, vaskerom, disponibelt rom, soverom, stue og kjøkken

Beskrivelse av BRA-e: Garasje

Beskrivelse av åpent areal: Terrasse

2.etasje

BRA-i 44 kvm

BRA-e 23 kvm

Beskrivelse av BRA-i: Gang, bod, omkleddingsrom, 2 stk soverom

Beskrivelse av BRA-e: Bodareal garasjeloft

Sum areal

BRA-i 169 kvm

BRA-e 77 kvm

Åpent areal 40 kvm

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) 246 kvm

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

1.etasje

Entre:

Flis på gulv, trepanel på vegg og takplater i himling.

Innehar varme i gulv og skyvedørsgarderobe.

Gang:

Laminatgulv, trepanel og malt glassfiberstrie på vegg og takplater i himling.

Innehar sikringsskap.

Bad:

Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og takplater i himling.

Innredning med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Innehar varme i gulv.

Bad:

Belegg på gulv, flis på vegg og takplater i himling.

Innredning med servant og badekar.

Innehar varme i gulv.

Vaskerom:

Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og takplater i himling.

Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv og skyllekum.

Innehar varme i gulv.

Bod:

Belegg på gulv, malte plater på vegg og takplater i himling.

Soverom:

Laminatgulv, malt glassfiberstrie på vegg og takplater i himling.

Innehar skyvedørsgarderobe.

Kjøkken:

Parkettgulv, trepanel og malt glassfiberstrie på vegg, og panel i himling.

Innredning med over- og benkeskap.

Folierte skrog med profilerte droner og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og ventilator.

Stue:

Parkettgulv, trepanel på vegg og panel i himling.

Innehar vedovn, varmepumpe og utgang til terrasse.

2. etasje

Gang:

Belegg på gulv, tapet på vegg og panel i himling.

Utgang til balkong og sikringsskap.

Soverom 1:

Parkettgulv, trepanel på vegg og panel i himling.

Soverom 2:

Parkettgulv, trepanel og tapet på vegg, og panel i himling.

Soverom 3:

Belegg på gulv, tapet på vegg og panel i himling.

Gang:

Laminatgulv, trepanel på vegg og panel i himling.

Omkledningsrom:

Laminatgulv, panelplater på vegg og takplater i himling.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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, kjeller, radonsikring, vinduer/dører, terrasse, taktekking/beslag, takrenner/nedløp, bad,

etasjeskille 1. etg, trapp, vaskerom, entrè, VVS og frittstående garasje.

Forhold som har fått TG3:

Forstøtningsmur på overside av vei (ikke hus): Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Muren må etableres på nytt og den må fundamenteres riktig. En tilstrekkelig etablert forstøtningsmur er en som står på stabilt og drenerende underlag, har tilfredsstillende drenering og bakfylling, og viser ingen tegn til bevegelse eller vanntrykk. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: TG2: 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 observeres mye misfarging/svertesopp på kledning som kan komme av utilstrekkelig lufting bak kledningen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak: Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av kledningen. TG3: Det er større råteskader på hushjørne ved inngangsdør. Her må det skiftes bord og bakenforliggende konstruksjon og også sjekkes for følgeskader. Skadeårsaker er ukjent, men trolig i forbindelse med overliggende takrenner og/eller overgang til taktekking. Ytterligere undersøkelser er nødvendig. Tiltak: Skadd kledning må skiftes. Ved evt følgeskader vil det kunne tilkomme ytterlige kostander. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takterrasse: Det er ikke etablert rekkverk og pga høydeforskjell ned til terreng er det fare for stor personskade. Strakstiltak. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket svikt/skader i tettesjiktet(gulvbelegg) på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskille 2.etg: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. 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. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Tilstandsgraden gjelder kun for avdekte avvik vedrørende spotter i 2.etg og åpen leder på bad. Overnevnte avvik må kontrolleres og utbedres av godkjent elforetak. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. For en tilstandsvurdering av hele anlegget må godkjent elforetak/eltakstmann kontaktes. Eventuelle kostnader for ytterligere utbedringer av mangler kommer i tillegg og må

vurderes etter kontroll. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

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: Kjøleskap, lite fryseskap under kjøkkenøy, vitrineskap i gang (skrudd fast i vegg), innredning i garasje, hyller i garasje, dekkoppheng i garasje, verktøyoppheng i garasje, varmepumpe loftstue, aircondition hovedsoverom, lekestativ, dukkestue, stiger, ekstra røykvarslere som kan henges opp etter ønske, Telenor-antenne for bredbånd og ruter, takvifte over vedovn og sentralstøvsuger i kjeller. Hvis ønskelig kan også utendørs overvåkingskamera følge med (henger på garasje). Kleskommoder på soverom følger ikke med.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende oppussingsarbeider er utført under dagens eiers eiertid:

- Bad1 (Det største badet): Malt vegger, malt gulv, satt inn badekar og montert ny baderomsinnredning. Taktekker har fikset utvendig lekkasje i tak over dette badet. (2024/2025)
- Bad2 (minste badet med toalett): Elektriker har montert inn automatisk baderomsvifte med fuktsensor som går konstant på 20% og øker til 90% ved fuktighet (kan justeres). (2025)
- Yttergang: Malt om hele gangen inkl tak og vinduskarmer. Bygd skap til oppbevaring og sittebenk. (2025)
- Hovedsoverom og garderobe: Malt vegger og tak, nye taklamper. (2024)
- Stue: Malt en kontrastvegg. (juli 2024)
- Garasje: Tatt bort et rom i garasje for åpen løsning. Flyttet innredning og satt inn hyller og oppbevaring til verktøy. Fjernet vedovn og pipe og tettet lekkasje i tak. (2024)
- Uteområde: Hogget ned mye skog på eiendommen både foran og bak bebyggelse.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet Telenor trådløst bredbånd uten TV-tjenester. Kostnad kr. 829 pr. mnd.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i romslig dobbelgarasje.

Solforhold

Eiendommen ligger i skrått hellende terreng vendt mot sør med gode solforhold, med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2400870

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.

Siste utførte feiing 11.04.2025. Siste tilsyn på ildsted/skorstein/pipe utført 15.02.2024 med eneste bemerkning om nytt pulverapparat.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via både vedfyring og 2 varmepumper samt elektrisk oppvarming for øvrig. Se punkt "Standard" for rombeskrivelse.

Info strømforbruk

Ca. 20 000 kwh per år.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 622

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker her kun årlig gebyr for feiing.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres pt ikke eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 799 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 198 579

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må det påregnes kostnader til eget strømforbruk, tv/internett, forsikring, vedlikeholdskostnader, Innherred Renovasjon m.m. Kostnad til Innherred Renovasjon kr. 6 688,- som inkluderer kr. 1 986,- i avgift for årlig tømning av slamanlegg, beløpet er fordelt på 4 terminer per år.

Velforening

Det er i følge selger ingen velforening i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal 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 9 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:

5035/219/9:

02.08.2000 - Dokumentnr: 5957 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2025 - Dokumentnr: 1315712 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Stjørdal AS

Org.nr: 999 079 377

Elektronisk innsendt

14.02.1939 - Dokumentnr: 256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5035 Gnr:219 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 92582 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1714 Gnr:219 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før

01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. 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 dokumenter 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.

Det foreligger byggetillatelse fra Stjørdal kommune for tilbygget datert 15.03.1990.

Det foreligger byggetillatelse fra Stjørdal kommune for garasjen datert 19.04.2002.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein 17.10.2024.

Vei, vann og avløp

Veien fra E14 og opp til eiendommen er privat. Ansvar for brøyting, strøing og vedlikehold deles mellom denne eiendommen og de 2 naboeiendommene.

Eiendommen har vann fra egen brønn på tomte som forsyner kun denne eiendommen. Størrelesen på brønnen er 2 200 liter. Det er lagt varmekabel i rør hele veien opp til brønn.

Privat septikkanlegg som tømmes årlig. Dekkes via de årlige kostnadene til Innherred Renovasjon.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen ligger i et område regulert av plan E14 Forra Bru - Flornes. Denne delen er regulert til landbruksformål. Resterende del av eiendommen ligger i et område underlagt kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og Friluftformål, samt Reindrift), gul sone iht. T-1442 og ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. Formålet kan medføre begrensninger mht. fremtidig utnyttelse av eiendommen. Påbygg/tilbygg og eventuelt andre søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven forutsetter at det blir gitt dispensasjon fra planen. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen skades ved brann eller annen uforutsett hendelse som fordrer gjenoppbygning (søknadspliktige tiltak). Kjøper overtar risiko knyttet til disse forholdene. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser mm. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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 bebygd, 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 eiendomsmeidler 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

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

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 dekningsalg 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 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

14.11.2025



























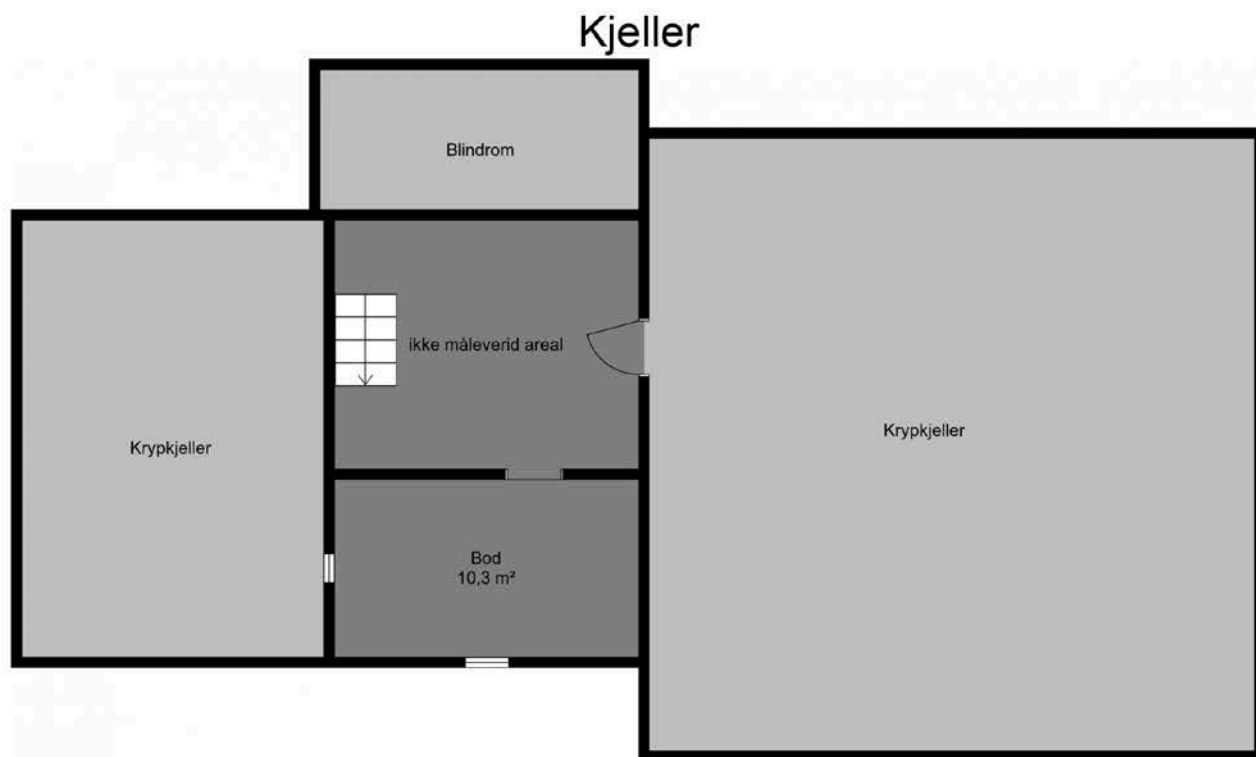






Vedlegg

Mellomriksvegen 1851



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.

Mellomriksvegen 1851



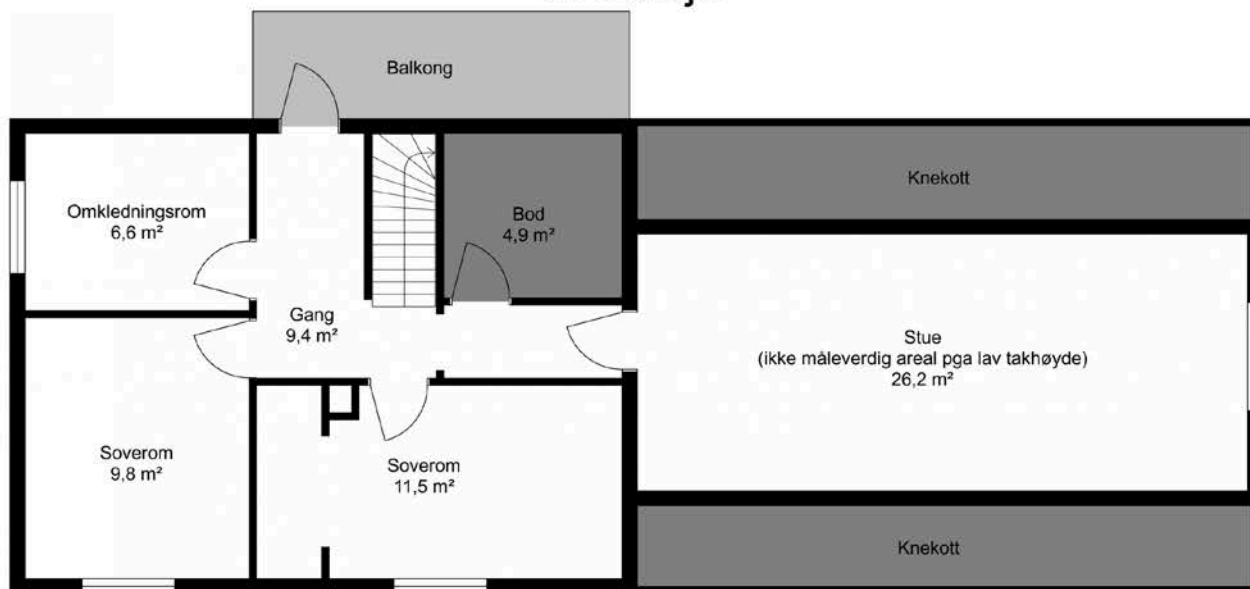
Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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.

Mellomriksvegen 1851

2. 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.	
1704250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Normann Skar	Tina Helen Olsen Kvalfors
Gateadresse	
Mellomriksvegen 1851	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	2400870

Document reference: 1704250102

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

Lekkasje i tak ved det største badet, taktekker har tettet tak tidlig i 2025.

Initialer selger: TNS, THOK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har malt, satt inn ny baderomsinnredning og satt inn nytt badekar

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun det som står i gammel tilstandsrapport på huset når vi kjøpte. Vi har ordnet drenering der overflødig vann fra vannbrønn går ned i rørsystem i hagen (ikke ved huset).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi tettet lekkasje i garasjetak sommeren 2024 når vi flyttet inn og la på nye takstener. Vi har hatt taktekker her for å tette lekkasje på hustak.

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

I tillegg til det som står i gammel tilstandsrapport er det eneste vi vet at pga at dette er et gammelt hus så er det skjevheter i gulv noen plasser, men lite merkbart.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun det som står på tilstandsrapport fra når vi kjøpte huset, vi har ikke merket noe.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De har fikset lekkasje på hustak. Vi har selv fikset lekkasje på garasjetak.

Arbeid utført av

Selvåg & Hagen AS blikkenslager

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

Beskrivelse

Ja, huset er tidligere bygd på av en tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er godkjent

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1704250102

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: 1704250102



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Mellomriksvegen 1851

7520 HEGRA

5035/219/0/9/0/0

Rapportdato

13.11.2025

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

TG 0  2

TG 1  3

TG 2  20

TG 3  6

TG IU  1

Befaring utført den 02.11.2025 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.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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 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.

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



Om boligen

Adresse: Mellomriksvegen 1851 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/219/0/9/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

Tomt: 7 183.10 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Tina Helen Kvalfors, Tommy Normann Skar

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller og krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Saltaksform tekket med papp, takstein og 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:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. 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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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 begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 10 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bod	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 115 m ²	BRA-e 54 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 40 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre, gang, 2 bad, vaskerom, disponibelt rom, soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
2.etasje			
BRA-i 44 m ²	BRA-e 23 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bod, omkleddingsrom, 2 stk soverom	Beskrivelse av BRA-e Bodareal garasjeloft	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

MELLOMSTRUKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Sum areal			
BRA-i 169 m ²	BRA-e 77 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 40 m ²

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

BRA
246 m²

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Kjeller: P-Rom: 0 m² / S-Rom: 10 m² 1.etg: P-Rom: 115 m² / S-Rom: 0 m² 2.etg: P-Rom: 39 m² / S-Rom: 5 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. Noen rom i loftsetasjen har skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

2.etasje

BRA 44 m ²	ALH 26 m ²
GUA 70	Beskrivelse av ALH Stue/soverom i 2.etg med lav takhøyde

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/21970/9/0/0



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 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss, sprekker og flassing av murpuss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon, det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuksikring. Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Krypkjeller: 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 viktig. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll med arealene.

Kjeller: Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk- og mineralutslag og flassing av murpuss. Det gjøres fuktmålinger med fare for mugg/soppdannelse(19 vektprosent).

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Det er misfarging på terrassebord og flassing av maling på håndrekk. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Tak tekket med betongtakstein. Ingen knekte stein observeres på befaringen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Tak med lakkerte stålplater. Noe flassing av lakk. Det er utført lokalt utbedring etter lekkasje. Undertak er ikke kontrollert. Tak med asfaltapp. Rustdannelse på beslag. Fuktskader på nærliggende kledning og ytterligere kontroll av tekkign/beslag må utføre som en mulig årsak til påviste fuktskade i kledning. Vedlikehold/utbedring av tekkingen vil være påregnelig. Det bemerkes at taket ble kontrollert fra bakkenivå og det kan være feil/avvik det ikke var grunnlagt for å påvise fra avstand. Ytterligere kontroll på selve taket anbefales ved etablert sikker adkomst.

Takrenner og nedløp: Deler av takrenner og nedløp(plast) har passert normalt forventet levetid. Deler av takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast eller ført i bakken på evt overvannsledning. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad 1 - Totalvurdering av overflater: Overflatene har en del avvik og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 - 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Det observeres tegn på drypp/lekkasje ved rørkobling bak dusjkabinett. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke tilfredsstillende løsning for ventilering av badet.

Bad 2 - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden sette pga fallforhold som ikke tilfredsstillende krav i byggt teknisk forskrift. På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater i påvente av renovering.

Bad 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden, det må påregnes renovering for å tåle dagens bruk. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på badet.

Bad 2 - 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende for ventilering av badet.

Etasjeskille 1. etg: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp 1-2. etg: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Med henholdsvis maks åpning på 10cm og høyde på minimum 90cm.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes renovering. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll i påvente av renovering. Det måles ca 5mm fall fra overflate ved dørterskel og til overflate ved sluk, men det bemerkes ujevnt fall med mulighet for at vann kan samles andre steder på gulvet og ikke renne direkte til sluk. Rommets tettesjikt har skader ved dørterskel. Det er etablert plastsluk på gulvet og gulvbelegg er lagt under klemming i sluk. Det er kun naturlig avtrekk på rommet og ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Rommet innehar innredning med over-, benke og høyskap. Utslagsvask og kran og avløp for vaskemaskin.

Éntre: Det bemerkes bom i flis noe som kan føre til skader eller løse fliser.

VVS: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Sikker avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Frittstående garasje: Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur. Over dette er bygget oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Mosedannelse som anbefales fjernet. Det observeres ingen utvendig fuktsikring mot grunnmur og det er synlig kalk-/mineralutslag som indikere noe fuktopptrekk/vandring. Taket er tekket med takstein, ved innvendig kontroll på loft observeres det undertak av type plast/presening. Det er spor/skade i innvendig himling etter lekkasje fra tak. Dette er utbedret av selger ved legging av ny takstein, men ukjent om undertak er utbedret.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Forstøtningsmurer: Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Muren må etableres på nytt og den må fundamenteres riktig. En tilstrekkelig etablert forstøtningsmur er en som står på stabilt og drenerende underlag, har tilfredsstillende drenering og bakfylling, og viser ingen tegn til bevegelse eller vanntrykk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: TG2: 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 observeres mye misfarging/svertesopp på kledning som kan komme av utilstrekkelig lufting bak kledningen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak: Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av kledningen. TG3: Det er større råteskader på hushjørne ved inngangsdør. Her må det skiftes bord og bakenforliggende konstruksjon, å også sjekkes for følgeskader. Skadeårsaker er ukjent, men trolig i forbindelse med overliggende takrenner og/eller overgang til taktekking. Ytterligere undersøkelser er nødvendig. Tiltak: Skadd kledning må skiftes. Ved evt følgeskader vil det kunne tilkomme ytterlige kostander.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takterrasse: Det er ikke etablert rekkverk og pga høydeforskjell ned til terreng er det fare for stor personskaade. Strakstiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket svikt/skader i tettesjiktet (gulvbelegg) på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskille 2.etg: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. 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.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Tilstandsgraden gjelder kun for avdekte avvik vedrørende spotter i 2.etg og åpen leder på bad. Overnevnte avvik må kontrolleres og utbedres av godkjent elforetak. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. For en tilstandsvurdering av hele anlegget må godkjent elforetak/eltakstmann kontaktes. Eventuelle kostnader for ytterligere utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informerer at det er utført innvendig rehabilitering av skorsteinene, dvs nytt innvendig røykrør av stål. Ingen avvik ble avmerket ved kontroll fra lokal feiervesen 2025.

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 renovert 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?

30.10.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Det foreligger bare planskisser over tilbygg. Disse samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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:

Støpt 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.

Noe mindre riss, sprekker og flassing av murpuss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedring av områder med flassing av murpuss.

Levetid:

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

Bilde:

Riss grunnmur

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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?

Ja

Kommentar:

-

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann føres til dels i nedløp med utkast ved bygning og i nedløp som er ført i bakken og på evt overvannsledning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon, det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

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.

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:

Det er foretatt visuell kontroll og fuktmåling.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert ventiler i ringmur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Kommentar:

Det er to separate arealer med krypkjeller. Ett av arealene har etablert fuktsperre på grunn, det andre arealet har ikke etablert dette.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

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 viktig. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll med arealene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fuktsperre på grunn i deler av krypkjeller som ikke har dette i dag.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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:

Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Flassing av murpuss.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktsøk på gulv, vegger og det registreres høyt fuktinnhold. Det er utført fuktmåling med hammerelektrode, det registreres fuktverdier på 19 vektprosent.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Det observeres ingen ventiler.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket.

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk- og mineralutslag og flassing av murpuss. Det gjøres fuktmålinger med fare for mugg/soppdannelse(19 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert ventiler for å senke fuktigheten i rommet.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Nei

Kommentar:

Ukjent fundamentering, men mtp tilstand er trolig ikke muren tilpasset jordmasser, vanntrykk eller terrengforskjeller.

Totalvurdering av forstøtningsmuren**Kommentar:**

Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Muren må etableres på nytt og den må fundamenteres riktig.

En tilstrekkelig etablert forstøtningsmur er en som står på stabilt og drenerende underlag, har tilfredsstillende drenering og bakfylling, og viser ingen tegn til bevegelse eller vanntrykk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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?

Nei

Kommentar:

-

Fasade

Stående trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er mindre riss i grunnmur.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er misfarging på store deler av kledningen. Det er område ved inngangsparti med større råteskader.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

TG2:

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 observeres mye misfarging/svertesopp på kledning som kan komme av utilstrekkelig lufting bak kledningen.

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

Tiltak:

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av kledningen.

TG3:

Det er større råteskader på hushjørne ved inngangsdør. Her må det skiftes bord og bakenforliggende konstruksjon, å også sjekkes for følgeskader. Skadeårsaker er ukjent, men trolig i forbindelse med overliggende takrenner og/eller overgang til taktekking. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Tiltak:

Skadd kledning må skiftes. Ved evt følgeskader vil det kunne tilkomme ytterlige kostander.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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.

Bilde

Råteskade kledning



Misfarging/svertesopp kledning

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

Ytterdøren fra 1989.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1985, 1986, 1989,

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Løpende observasjon og tiltak ved skade/ytterligere negativ utvikling.

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 vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ikke etablert rekkverk og pga høydeforskjell ned til terreng er det fare for stor personskaade. Strakstiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablering av rekkverk.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Bilde



Manglende rekkverk

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 88cm høyt, under minstekravet på minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Det er misfarging på terrassebord og flassing av maling på håndrekke. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav. Overflatebehandling av terrasse/rekkverk.

Levetid:

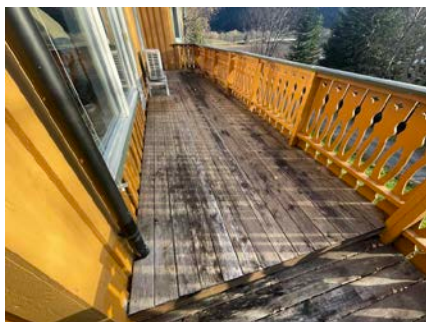
Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Bilde



Etterslep på vedlikehold

13

Takkonstruksjon

TG 1



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:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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 i himling eller knevegger.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Trolig endret/innredet siden byggeår.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er adgang til knekott.

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

Ja

Kommentar:

Det er observert avføring fra mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av knekott i loftsetasjen.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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:

Det er utført lokale utbedringer som følge av lekkasje fra tak.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein, Lakkerte stålplater, Asfaltpapp

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

Ja

Kommentar:

Det er en del rustdannelse på beslag ved tekking av asfaltpapp.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tak tekket med betongtakstein. Ingen knekte stein observeres på befaringen. Undertak er ikke kontrollert.

Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Tak med lakkerte stålplater. Noe flassing av lakk. Det er utført lokalt utbedring etter lekkasje. Undertak er ikke kontrollert.

Tak med asfaltpapp. Rustdannelse på beslag. Fuktskader på nærliggende kledning og ytterligere kontroll av tekkign/bslag må utføre som en mulig årsak til påviste fuktskade i kledning.

Vedlikehold/utbedring av tekkingen vil være påregnelig.

Det bemerkes at taket ble kontrollert fra bakkenivå og det kan være feil/avvik det ikke var grunnlagt for å påvise fra avstand.

Ytterligere kontroll på selve taket anbefales ved etablert sikker adkomst.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde

Mulig lekkasje utetthet tekking og/eller lekkasje fra takrenne.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/09/0/0

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:

Plast, Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Deler av takrenner og nedløp(plast) har passert normalt forventet levetid.

Deler av takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast eller ført i bakken på evt overvannsledning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er spor etter lekkasje fra takrenne ved skadested på kledning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. 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:

Det er skader i tak etter tidligere lekkasje.

Baderoms plater er avsluttet uten bunnprofil/med åpen ende. Avviker fra monteringsanvisning og muliggjør skade på plater.

Det er skader i gulvbelegg rundt sluk.

Det er rørgjennomføringer i vegg i dusjsonen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 15mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene har en del avvik og tiltak må påregnes på sikt.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det ble avdekket svikt/skader i tettesjiktet(gulvbelegg) på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk med fuktsensor.

Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Det observeres tegn på drypp/lekkasje ved rørkobling bak dusjkabinett. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke tilfredsstillende løsning for ventilering av badet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon. 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**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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Fliser 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:

Baderomsplater er ikke montert iht monteringsanvisning.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert noe motfall til sluk. Evt lekkasjevann vil ikke ledes i sluk, men mulig i tilstøtende rom.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Tilstandsgraden sette pga fallforhold som ikke tilfredsstiller krav i byggt teknisk forskrift.

På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater i påvente av renovering.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden, det må påregnes renovering for å tåle dagens bruk. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på badet.

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.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

MELLOMRIKSVEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Sanitærutstyr:

Badekar, Innredning med servant

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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende for ventilering av badet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets. Pga tilgjengelig vegg for hulltaking er hullet tatt på mindre relevant plass mtp hvor badet belastet med fukt.

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

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/09/0/0

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, vurderer 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/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informerer at det er utført innvendig rehabilitering av skorsteinene, dvs nytt innvendig røykrør av stål.

Ingen avvik ble avmerket ved kontroll fra lokal feiervesen 2025.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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 store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Levetid:

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

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?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

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.

Levetid:

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

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Med henholdsvis maks åpning på 10cm og høyde på minimum 90cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med rekkverk slik at åpninger ikke overstiger 10cm og at høyden er minimum 90cm.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes renover. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll i påvente av renovering. Det måles ca 5mm fall fra overflate ved dørterskel og til overflate ved sluk, men det bemerkes ujevnt fall med mulighet for at vann kan samles andre steder på gulvet og ikke renne direkte til sluk. Rommets tettesjikt har skader ved dørterskel. Det er etablert plastsluk på gulvet og gulvbelegg er lagt under klemming i sluk. Det er kun naturlig avtrekk på rommet og ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Rommet innehar innredning med over-, benke og høyskap. Utslagsvask og kran og avløp for vaskemaskin.

Totalvurdering

Kommentar:

Det bemerkes bom i flis noe som kan føre til skader eller løse fliser.

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

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:



Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 kondensisasjon 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:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Tilfredsstillende på tidspunktet for befarig.

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 kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk/avrenningsmulighet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Mangelfull ventilering av badet.

Sikker avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Løpende observasjon anbefales.

Åpent avløpsrør i kjeller anbefales tettet og annen avrenningsmulighet for VVB anbefales etablert.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Åpent avløpsrør

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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?

Det er etablert et sikringsskap i gang 1.etg og det er et sikringsskap i gang i 2.etg.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er en åpen løs leder som kommer ut fra vegg på bad 2.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år, anbefales det en kontroll av EL-anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at planlegget kontrolleres av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:

Selger informerer om at spotter på stue/sov i 2.etg ikke fungerer og at disse er etablert direkte oppe i isolasjonen noe som medfører brannfare.

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Tilstandsgraden gjelder kun for avdekte avvik vedrørende spotter i 2.etg og åpen leder på bad.

Overnevnte avvik må kontrolleres og utbedres av godkjent elforetak.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. For en tilstandsvurdering av hele anlegget må godkjent elforetak/eltakstmann kontaktes.

Eventuelle kostnader for ytterligere utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

28**Garasje plass****Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Kommentar:

-

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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:

Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.

Over dette er bygget oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Mosedannelse som anbefales fjernet.

Det observeres ingen utvendig fuktsikring mot grunnmur og det er synlig kalk-/mineralutslag som indikere noe fuktopptrekk/vandring.

Taket er tekket med takstein, ved innvendig kontroll på loft observers det undertak av type plast/presening. Det er spor/skade i innvendig himling etter lekkasje fra tak. Dette er utbedret av selger ved legging av ny takstein, men ukjent om undertak er utbedret.

Bilde



Undertak av plast/presening

Bilde



Skader som følge av lekkasje fra tak

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	219	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 121907663

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 10855543

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Mellomriksvegen 1851, 7520
HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul	Jøtul F 373

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2024	Tilsyn	11.04.2025	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.

BruksenhetId	122014634	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185419134	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122014634.

BruksenhetId	121927661	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15826908	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

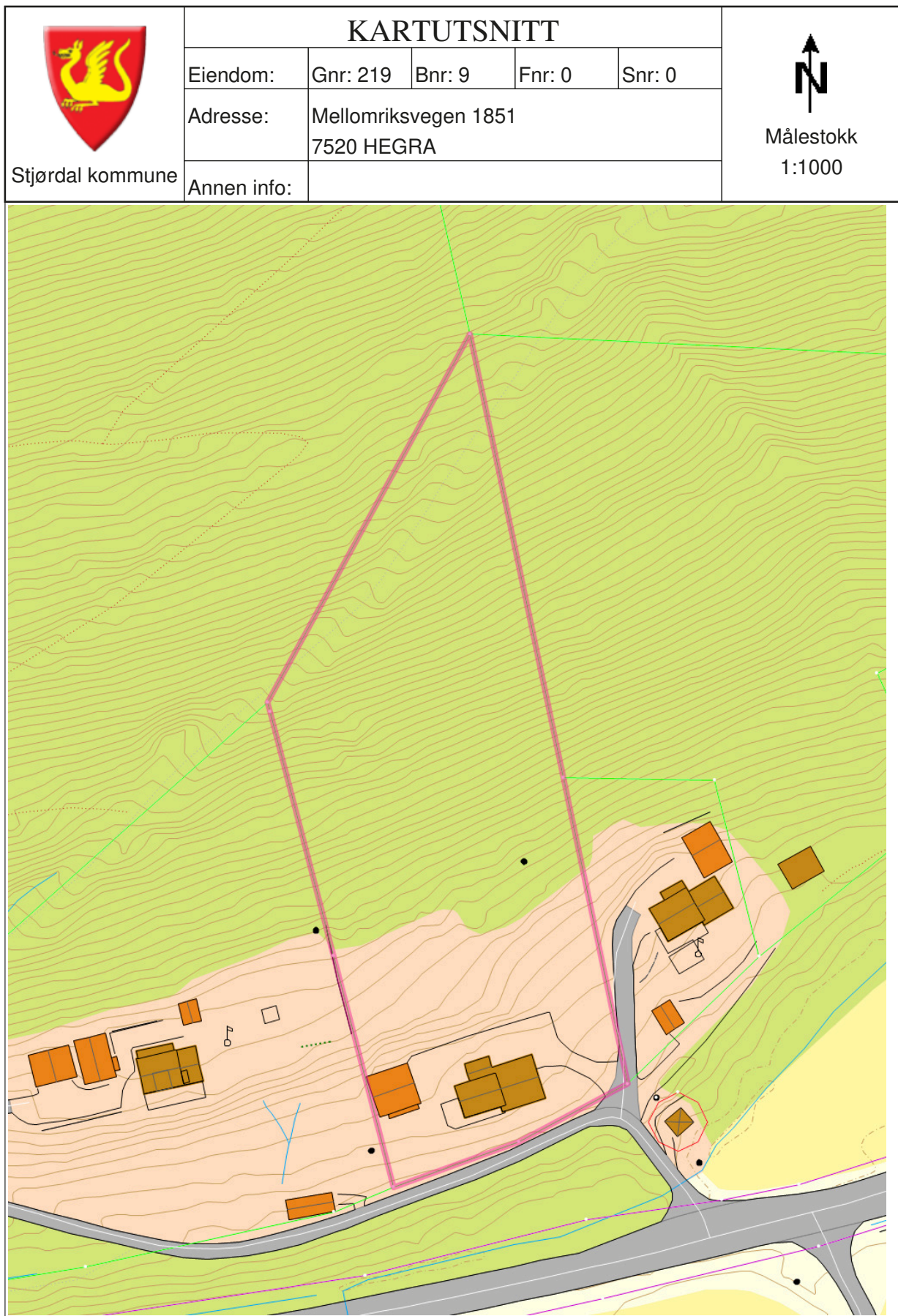
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121927661.

BruksenhetId	121907691	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10855543	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Mellomriksvegen 1851, 7520 HEGRA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121907691.

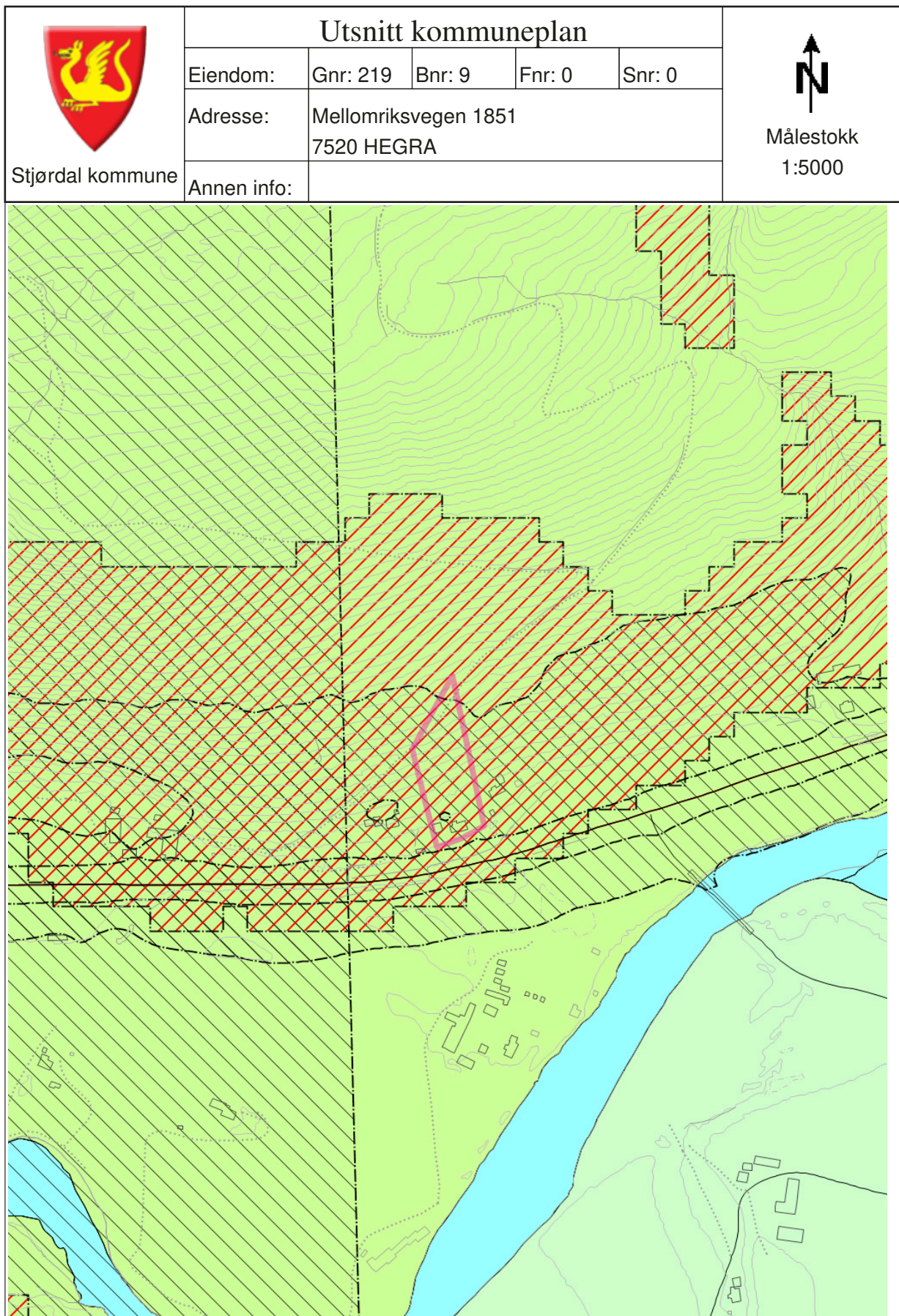
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



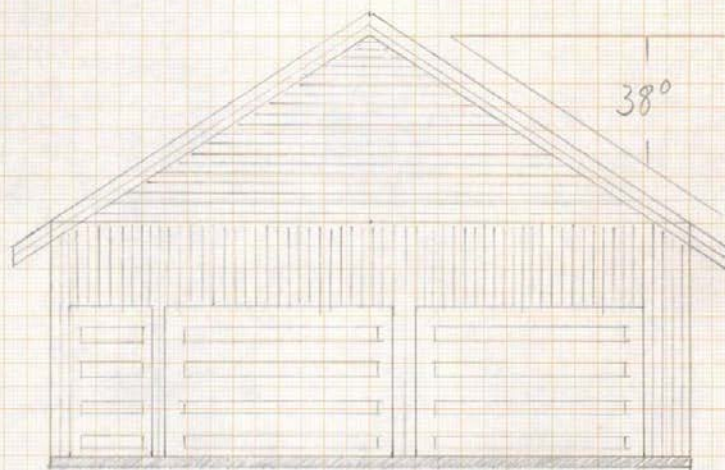
Tegnforklaring

Elveg veglenke	GrensePunkt	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
 Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm	 Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)	 Traktorveg
 Sti	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Hekk	 Flaggstang	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Gjerde	 Annet gjerde
 MurLoddrett	 Steingjerde	Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
Eiendomsteig	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

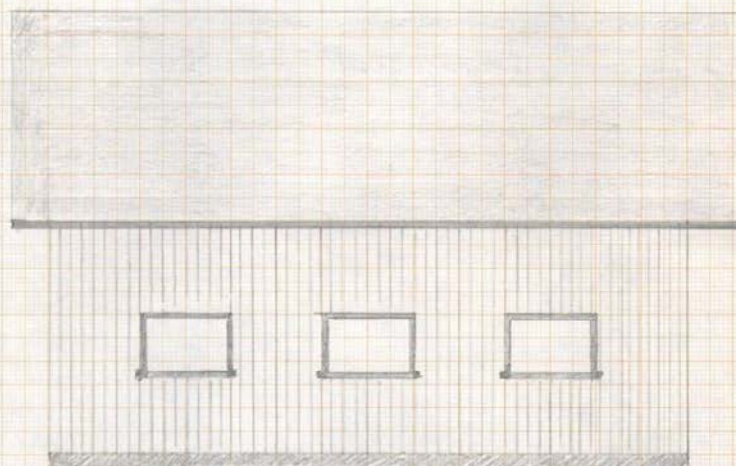


Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Bru		Elv		Høydekurve
	Forskningskurve		Innsjø		KpOmråde - Gjeldende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Grense for støysoner		Ras- og skredfare		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende		Naturområde - Nåværende		



Fasade mot øst.



Fasade mot sør

M = 1:50

Ole Morten Bremseth.



Statens vegvesen
Nord-Trøndelag vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.

Gunnar Johnsen - 74 12 25 47

Vår dato

2002-05-21

Vårt ark nr.

771.14

Vår referanse

2002/00896-003

Deres referanse

Ole Morten Bremseth

Sona

7520 HEGRA

Byggegrense langs offentlig veg

Etter Deres søknad datert 25. april 2002 finner vi å kunne gi tillatelse til å oppføre garasje **på eiendommen gnr. 219, bnr. 9 i Stjørdal kommune** i en minste avstand av **40,0 m** fra midtlinjen av **Ev 14**, hvor byggegrensen går i en avstand av **50,0 m** fra midtlinjen i henhold til veglovens § 29.

Byggverket skal bare nyttes til garasje.

Denne avgjørelsen er kun dispensasjon fra veglovens bestemmelser, og intet er herved avgjort med hensyn til andre nødvendige formaliteter for oppføring av byggverk.

Med hilsen


Per S. Ganes
trafikksjef


Per Kr. Elnan
seksjonsleder

Kopi: **Stjørdal kommune, Postboks 133, 7501 Stjørdal**

Trafikkdistrikt Sør v/Steinkjer trafikkstasjon, Postboks 2032, 7707 Steinkjer

Jo/TF

Postadresse
7737 Steinkjer

Besøksadresse
Byavegen 21
Steinkjer

E-postadresse
firmapost.ntr@vegvesen.no

Telefon
74 12 20 00
Telefaks
74 12 26 06
74 12 26 08(trafikk)

Postgiro
7694 0502574
Organisasjonsnr.
970950885



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Bremseth Ole Morten

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår Ref.

Dato

Isk/90/964/51.219/009

15/03/90

Bygningssjefsak nr. 69/90.

BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGBYGG PÅ EIENDOMMEN
SOLLI, GNR. 219/9.

Brutto areal 64 m².

Kommentar:

Tilbygget inneholder kjøkken, soverom, arbeidsrom, bad, WC og vaskerom.
Eiendommen har godkjent kloakkutslipp via forskriftsmessig
infiltrasjonsanlegg.

Naboene har ingen merknader til byggeprosjektet.

Byggearbeidet innebærer ikke endrede avkjørselsforhold fra E 75.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og
forskrifter.

Tilbygget forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse mht.
materialvalg, form og farge.

Vedrørende krav til varmeisolasjon og tetthet henvises det til
byggeforskriftenes kap. 53.

Ventilasjon fra våtrom bør føres til over tak.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr som skal kunne brukes i alle rom,
må monteres i hht. b.f. kap. 31:4.

Før arbeidet settes igang må:

1. Ansvarshavende for arbeidet ha dokumentert sine faglige kvalifikasjoner.
2. Gebyr være betalt.

Bygningssjefen i Stjørdal.

Per Tagseth

Ivar Skjelstad



STJØRDAL KOMMUNE

Etat kultur, næring og plan

Ole Morten og Bente G. Bremseth
Sona

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår ref.

ISK/02/01147-002/GE 219/0009

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

19.04.02

SVAR PÅ BYGGEMELDING - SOLLI - NYBYGG GARASJE.

Saken er behandlet som saksnr. 0215/02 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Byggesakskontoret mottok den melding om oppføring av garasje på eiendommen Solli, gnr/bnr 219/0009.

Brutto grunnflate: 49 m²

Bruksareal BRA: 46 m²

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

Det er anført at eldre uthus med samme plassering som den nye garasjen, skal rives og destrueres på stedet. I den forbindelse må det påpekes at det ikke tillates å brenne materialene. De materialer som ikke tas vare på eller kan/skal benyttes til brensel i ovnsfyring, må leveres på godkjent mottaksplass for byggningsavfall.

Nybygget vil få avstand ca. 40 m til midtlinje i E14 som har 50 m byggelinje. Det må innhentes godkjennelse fra Statens Vegvesen – Nord-Trøndelag vegkontor på dispensasjon fra gjeldende byggelinje før byggearbeidet kan igangsettes.

Avstand til eiendomsgrense må være minst 1 m.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes når de ovenstående forutsetninger er oppfylt.

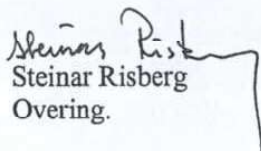
Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				

Med hilsen Arealavdelingen


Steinar Risberg
Overing.


Ivar Skjelstad
avd. ingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad

Tlf.: 74 83 39 03

Kopi:

Arbeidstilsynet 10. distrikt, Postboks 4368, 7417 TRONDHEIM



Stjørdal kommune

Sektor Areal og miljø

SÆBØ EIENDOMCONSULT AS
C/O Vidar E. Solvang Sæbø Nordvikveien 11
8215 VALNESFJORD

Deres ref
Vidar E. Solvang Sæbø

Vår ref
2024/8239-5

Saksbehandler
Ivar Skjelstad

Dato
17.10.2024

Godkjenning - Ferdigattest - 219/9 - Mellomriksvegen 1851 - rehabilitering av skorstein i bolig

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for rehabilitering av skorstein i bolig på eiendommen 219/ 9, Mellomriksvegen 1851, 7520 HEGRA.

Saksopplysninger

Søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 14.10.2024.

Ferdigattesten gjelder for

Tiltakshaver: Sverresborg Malerservice AS
Adresse: Mellomriksvegen 1851, 7520 HEGRA
Eiendom: 219/9
Byggetiltak:

- Rehabilitering av skorstein i bolig

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Klage

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordan.kommune.no eller postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

~ et godt valg for framtida

Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgt 9
7501 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse
www.stjordan.kommune.no](https://www.stjordan.kommune.no)

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Ivar Skjelstad
byggsaksrådgiver
45720571

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

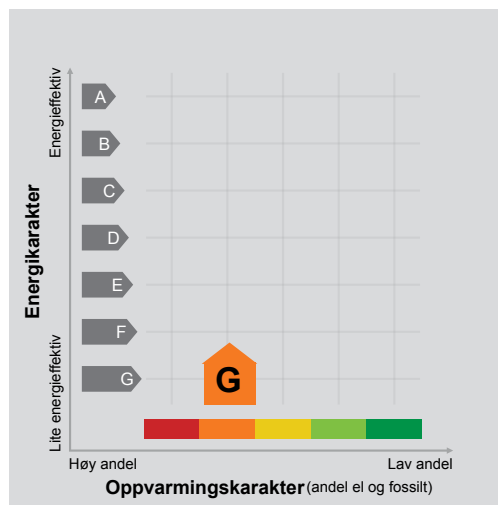
Kopi til:

Sverresborg Malerservice AS	Fossegrenda 22	7038	TRONDHEIM
Værnesregionen brann- og redningstjeneste	v/Eivind Bidtnes		
Tina Helen Olsen Kvalfors	Mellomriksvegen 1851	7520	Hegra
Tommy Normann Skar	Mellomriksvegen 1851	7520	Hegra

ENERGIATTEST



Adresse	Mellomriksvegen 1851
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10855543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188353
Dato	09.11.2025



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 1851

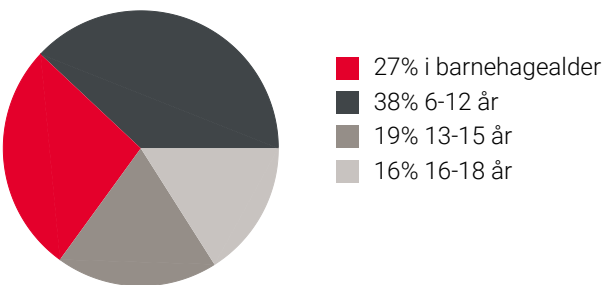
Offentlig transport

Midtkil Linje 670	0 min	0 km
Hegra stasjon Linje R71	8 min	9 km
Trondheim Værnes	22 min	

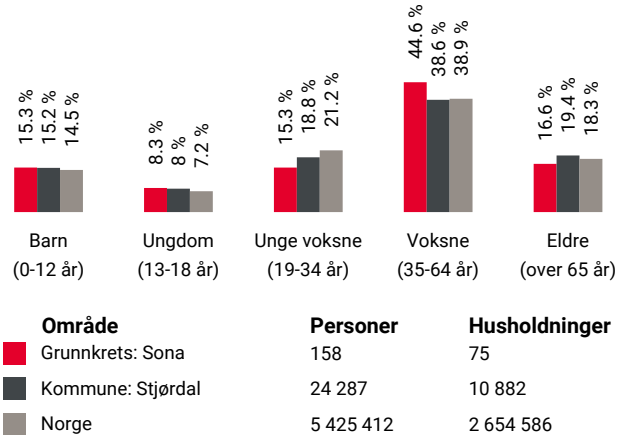
Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 9 klasser	7 min	8.4 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 9 klasser	7 min	8.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min	17.7 km
Aglo videregående skole 8 klasser	27 min	28.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hegra barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min	8.9 km
Sagatun barnehage (1-5 år) 17 barn	14 min	15.9 km
Forradal barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min	16.5 km

Dagligvare

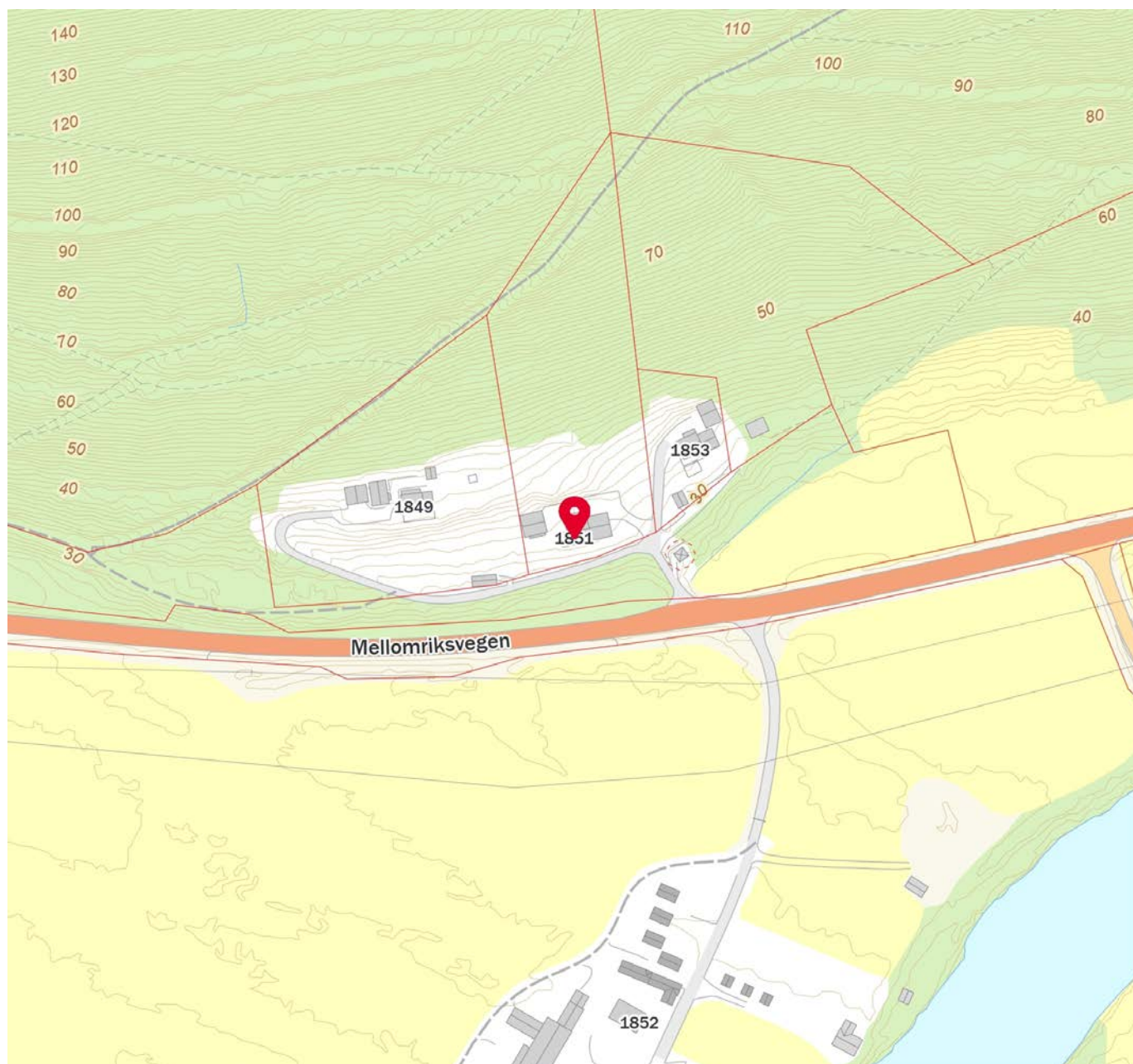
Spar Hegra Post i butikk, PostNord	7 min	7.9 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	14 min	16.9 km

Sport

Midtkiløra stadion Fotball, friidrett	22 min	2 km
Flormøra stadion Fotball, friidrett	6 min	7.2 km
Fitnesspoint Stjørdal	17 min	
Feel24 Stjørdal	17 min	



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





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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktssignering 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 1851
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre