VIKÅSVEGEN 34

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	311220045

Adresse	Vikåsvegen 34		
Postnummer	7512	**Poststed**	STJØRDAL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2019 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 5år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Eva Anita **Selger1etternavn** Selnæs

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.08.2024

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.08.2024

Selnæs, Eva Anita

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.08.2024

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vikåsvegen 34

7512 Stjørdal

5035/80/13/30/0/0

Rapportdato

06.08.2024

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	10
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 06.08.2024 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 15 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

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/rekvirenten 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 befaring 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.

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.

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.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

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 taktekking 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 ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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: Vikåsvegen 34 , 7512, Stjørdal

Matrikkel: 5035/80/13/30/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1916

Tomt: 3 681 m^2

Hjemmelshaver(e): Eva Anita Selnæs

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Tregård fra 1916 som er seksjonert til leiligheter i 1990. Grunnmuren er støpt med støpt gulv i kjeller. Over grunnmuren er vegger oppført i en tømmerkasse, kledd med stående trepanel utvendig. Taket er et valmtak som er tekket med dobbelkrummet betongstein. Vinduer i tre med koblede glass og sprosser.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Men det bemerkes at enkelte elementer på badet har nådd sin forventede levetid, primært membran/tettesjikt på gulv og vegger. Det registreres generelt alderslitasje på overflater på badet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprette å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Boligen har vært gjenstand for renovering i 1990. - Balkong etablert med utgang fra kjøkken i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

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. 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.

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. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

Loft			
Primærrom 49 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 49 m^2	**BTA** 54 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapp, 3 soverom, bad, toalettrom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje			
Primærrom 66 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 66 m^2	**BTA** 71 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/trapp, kjøkken, stue, toalettrom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal			
Primærrom 115 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 115 m^2	**BTA** 125 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Andel av fellesareal og eventuelle boder i fellesareal er ikke medregnet i arealene.

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.

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. 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. Takvinduer på soverom på loft er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990. Det registreres fukt/kondens mellom glass på det ene soverommet (TG 2) Dette er et tegn på punktering. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Ingen vesentlige skader eller avvik avdekket på boligens dører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader. Noe kniping i karm/terskel registreres på enkelte innvendinge dører.

Takkonstruksjon: Lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er ikke etablert luke til kaldloft. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Det registreres sprekk i gulvflis ved servantskap samt sprekk over veggfliser der det antas en servant har vært montert på et tidligere tidspunkt. Forøvrig vurderes overflatene å ha normal bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Ildsted installert på stue. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter på gulv i begge etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Trapp: Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Sprang mellom trappevange og vindu er ikke sikret. Anbefaler tiltak.

Toalettrom: Det er to toalettrom i boligen, en i hovedplan samt ett på loft. Det er flis på gulv, flis på vegger og malt slett himling. Av vannførende installasjoner er det servant med underskap samt gulvmontert WC i begge rom. Det er usikkert om det er påført membran under flis i disse rommene. Det er registreres ingen skader eller avvik på vannførende installasjoner. Rommene vurderes å fungere til sitt bruk. TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder på vannførende installasjoner.

Kjøkken: Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes manglende komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Anbefales etablert.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt avtrekk over stekesone. Fører matos ut gjennom kanal. Viftestyring er på ventilator over steksone. Sentralt avtrekk på bad og toalettrom med spalte under dørblad for tilluft. Forøvrig er boligen naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer på soverommene på loftet.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Søknad til kommunen for etablering av balkong. Fakturaer for arbeider med balkongen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

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

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Boligens vinduer består primært av trevinduer med koblede glass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er fra 1990 men det opplyste at glassene ble kittet opp i 2017. Verandadør fra 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. 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. Takvinduer på soverom på loft er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990. Det registreres fukt/kondens mellom glass på det ene soverommet (TG 2) Dette er et tegn på punktering. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes.
Ingen vesentlige skader eller avvik avdekket på boligens dører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader. Noe kniping i karm/terskel registreres på enkelte innvendinge dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

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:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkong etablert i 2020. Innfestet i vegglivet med konstruksjon i stålramme med sperrer i impregnert treverk og impregnerte terrassebord. Langsgående rekkverk i smijern. Ingen skader eller avvik avdekket på balkongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

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:
Valmtak

Inspisert fra:
Himlinger

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er ikke etablert luke til kaldloft. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

6 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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 avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Sprekk i veggfliser ved servant.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Det registreres sprekk i gulvflis ved servantskap samt sprekk over veggfliser der det antas en servant har vært montert på et tidligere tidspunkt. Forøvrig vurderes overflatene å ha normal bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Levetid:

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.

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er et plastsluk med ca. 10 cm påstøp over. Det registreres bruk av klemring, men det kan ikke konstateres om det er brukt slukmansjett. Det er ikke brukt slukforlenger på sluket. Man må anta et et eventuelt tettesjikt er smurt/lagt under påstøpen for å kunne sikre en tett overgang mellom sjiktet og sluket.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Ved bruk av krysslaser måles et ujevnt fall på gulv, det registreres stedvis motfall fra sluk mot dørterskel. Det dusjes i dag i lukket dusjkabinett, noe som anbefales ved videre bruk av badet slik det framstår i dag.

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett og det vurderes derfor ikke å være hensiktsmessig med hulltaking.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 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 og avløp i plast. Normalt vanntrykk og god avrenning fra vannførende installasjoner.

Er det avtrekk på badet?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Servant med innredning er fra 2014, dusjkabinett ble installert i 2020. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

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

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

7 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Ildsted installert på stue.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter på gulv i begge etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

9 Trapp TG 2

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)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Sprang mellom trappevange og vindu er ikke sikret. Anbefaler tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

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

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering av rom

Kommentar:
Det er to toalettrom i boligen, en i hovedplan samt ett på loft. Det er flis på gulv, flis på vegger og malt slett himling. Av vannførende installasjoner er det servant med underskap samt gulvmontert WC i begge rom. Det er usikkert om det er påført membran under flis i disse rommene. Det er registreres ingen skader eller avvik på vannførende installasjoner. Rommene vurderes å fungere til sitt bruk. TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder på vannførende installasjoner.

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?
Ja

Kommentar:
Noe svelling på fronter og i bunnen av benkeskap under oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone, fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normal ved enkel funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, malte fronter og laminert benkeplate. (Oppmalt i 2012) og laminert benkeplate (2012)

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes manglende komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Anbefales etablert.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk, Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i benkeskap og er på 120 liter, produsert i 2011. Det er ført slange fra trykkventil til avløpet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Sentralt avtrekk over stekesone. Fører matos ut gjennom kanal. Viftestyring er på ventilator over steksone.
Sentralt avtrekk på bad og toalettrom med spalte under dørblad for tilluft.
Forøvrig er boligen naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer på soverommene på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

13 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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?
Entrè

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
De fleste kurser i skapet er fra 90-tallet. To nyere kurser i skapet. Ukjent årstall.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler på generelt grunnlag en EL-kontroll hvis dette ikke er utført de 5 siste årene.

VIKÅSVEGEN 34 - 5035/80/13/30/0/0

Arealskjema etter ny standard; NS9340:2023

Adresse:
Vikåsvegen 34
7512 Stjørdal
5035/80/13/30/0/0

Loft

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
49 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapp, 3 soverom, bad, toalettrom.	-	-	-

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m²	0 m²	0 m²	10 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/trapp, kjøkken, stue, toalettrom.	-	-	Balkong.

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
115 m²	0 m²	0 m²	10 m²

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

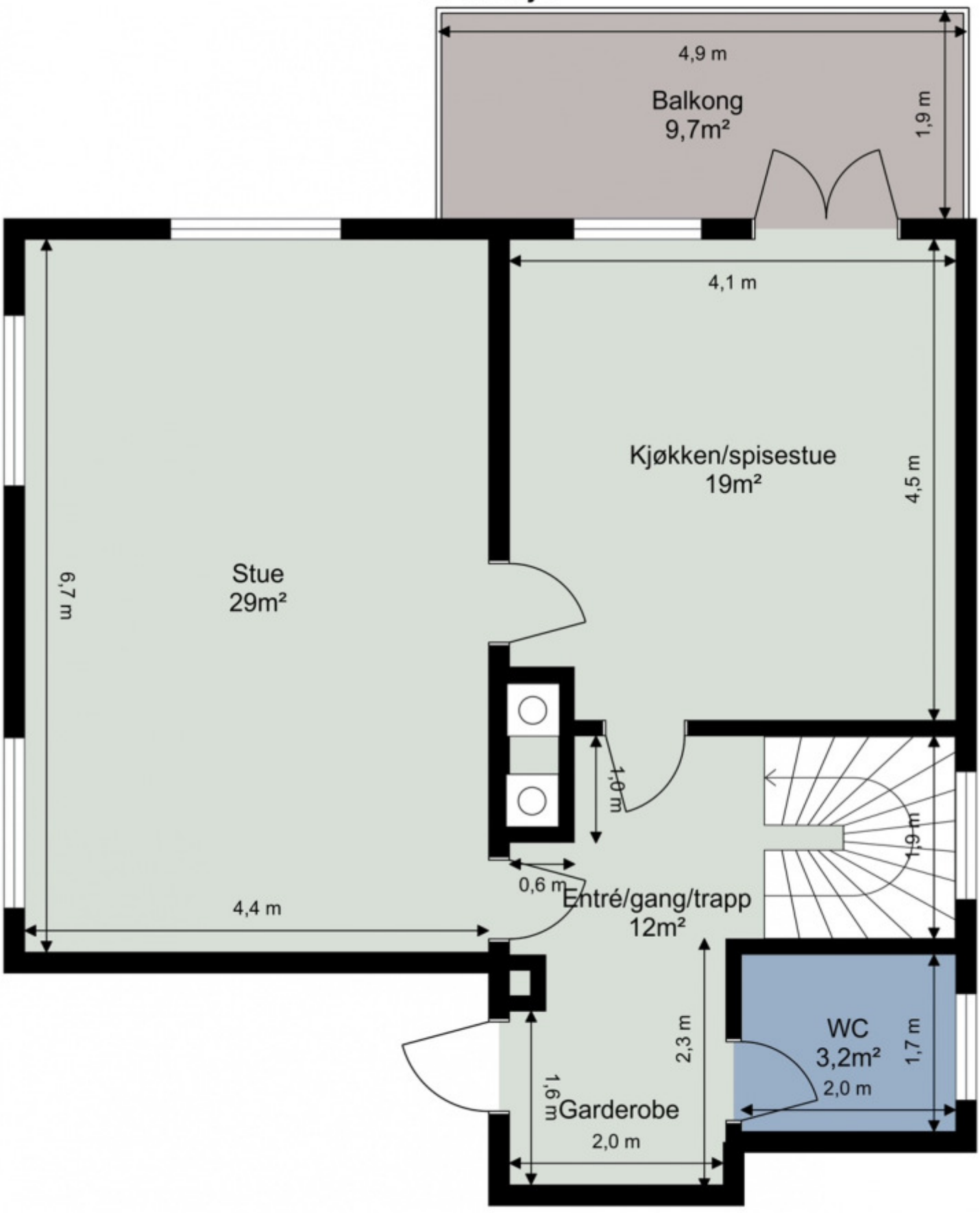
BRA
115 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Gjetnes takst

Vikåsvegen 34

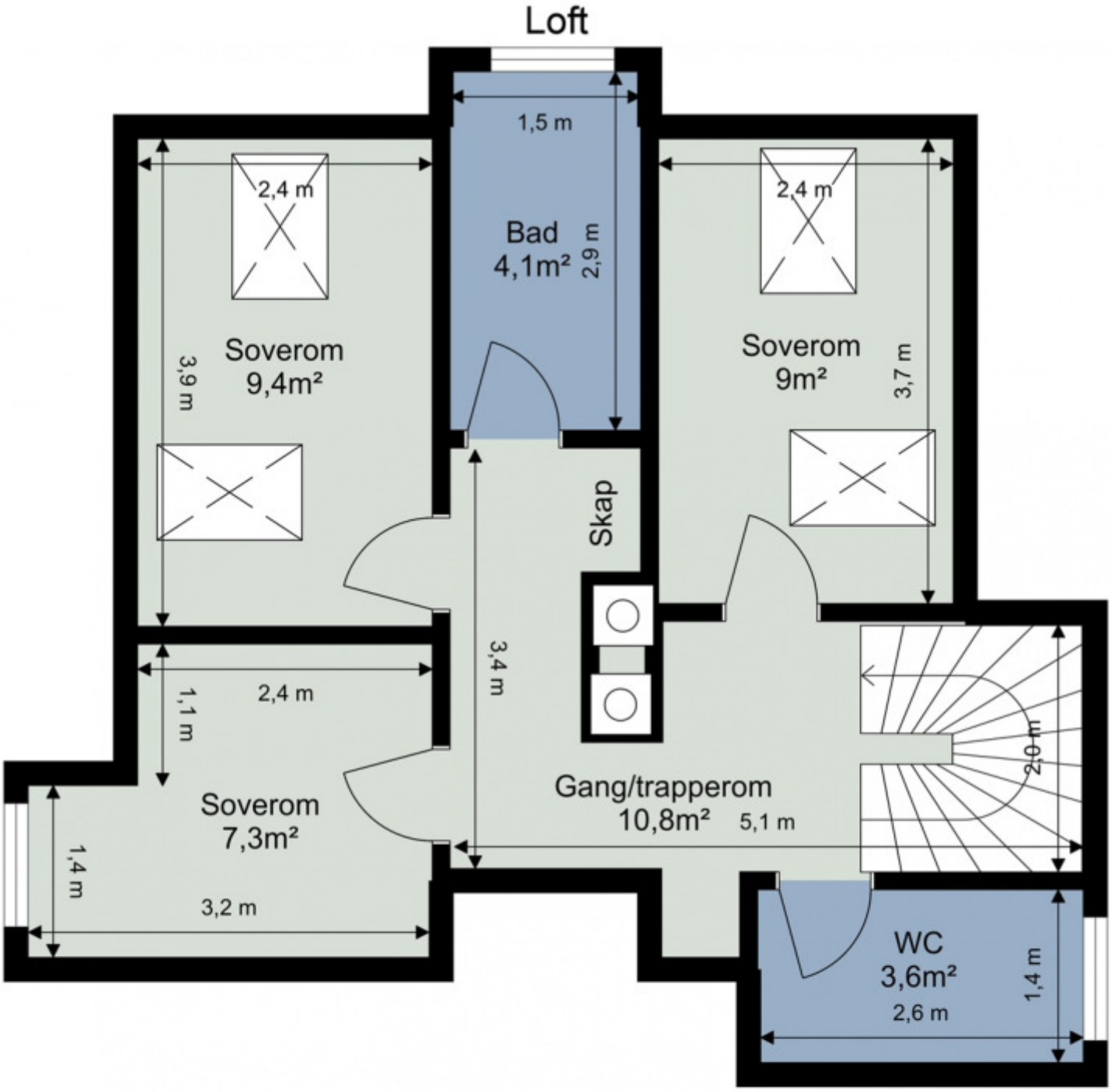
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

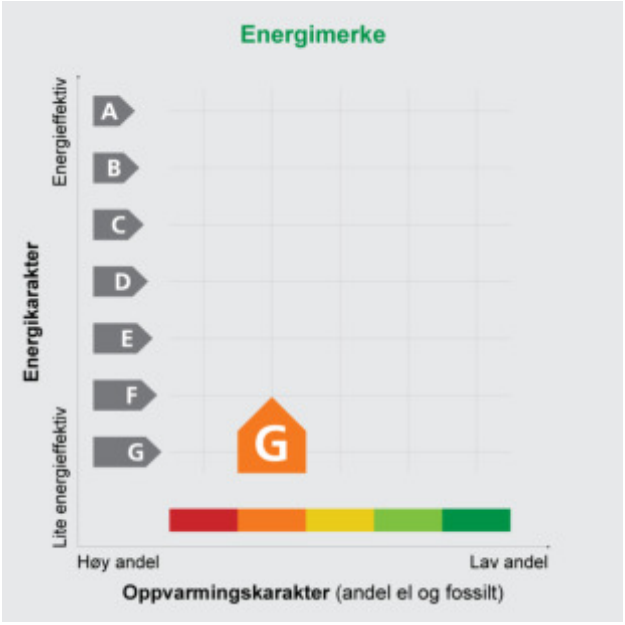
Vikåsvegen 34



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Vikåsvegen 34
Postnr	7512
Sted	STJØRDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	80
Bnr.	13
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	185351297
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1380265
Dato	05.04.2022



Innmeldt av	Eva Anita Selnæs

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR NYLÆNNE SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.18.10.2013

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nylænne sameie, og har gårdsnummer 80 og bruksnummer 13 i Stjørdal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.09.1990

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 05.09.1990, og fradeling av hus B og eiendom tinglyst 17.08.1994

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameie kan vedta at det kan bygges på fellesarealene (garasje, boder, badstu etc.) hvis det er fullt flertall for vedtaket. Bruksrett tilfaller eierseksjoner som har påkostet bygget.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Kostnader ved utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler hver enkelt bruksenhet. Det stilles krav om at eksisterende utforming følges.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det betyr at hver boenhet har en stemme. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne når det gjelder oppussing og vedlikehold av alle fellesarealer og husets fasade, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Hver boenhet har selv ansvar for egen kjellerbu.

Eierseksjoner kan betale seg ut av fellesgjeld når det har blitt lagt frem for styret. De eierseksjoner som har innfridd sin andel av felleslånet har ikke lenger ansvar for nedbetaling av fellesgjeld. Slike forhold må dokumenteres og legges frem og protokollføres av styret. Ved salg skal det fremgå andel av fellesgjeld på seksjon. Det vises for øvrig til punkt 11 om mislighold av felles plikter.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år og etter behov. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig. I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig eller muntlig til sameierne. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst tre firedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det kreves samtlige stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og opptak av felles lån, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Dette gjelder ikke hvis det dreier seg om utbedringer som er av kritisk karakter og som kan forringe eiendommen/ boenhetenes verdi.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av alle myndige medlemmer. Hver seksjon har en stemme. Styrets leder og kasserer velges særskilt.

Styreleder og kasserer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Signatur:

Jørgen Brennvall (Seksjon 1)

Pål Terje Karlsen (Seksjon 2)

Ørjan Berre (Seksjon 3)

Maria See (Seksjon 3)

Pia Vikaune (Seksjon 4)

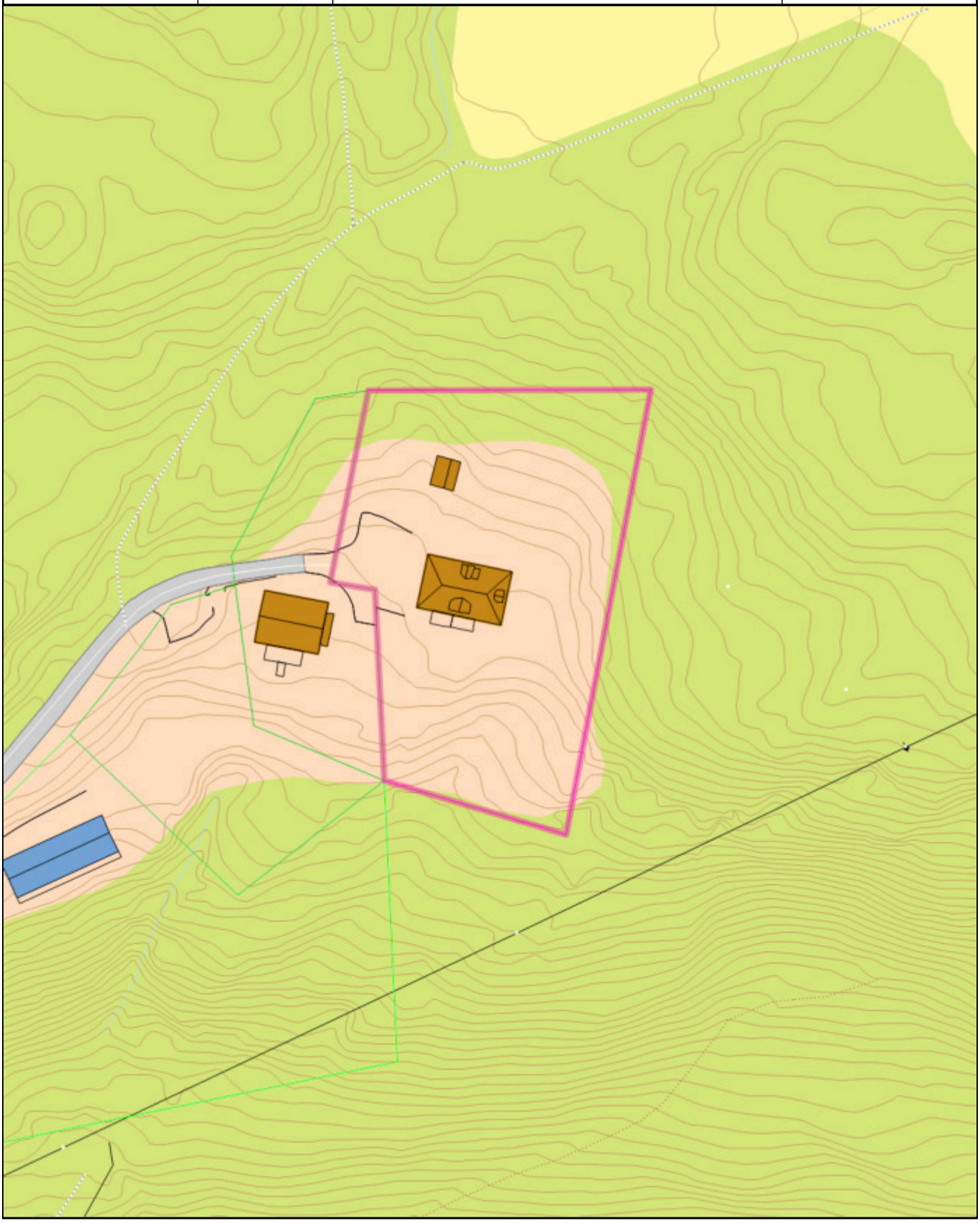
Even Næss (Seksjon 4)

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vikåsvegen 34 7512 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

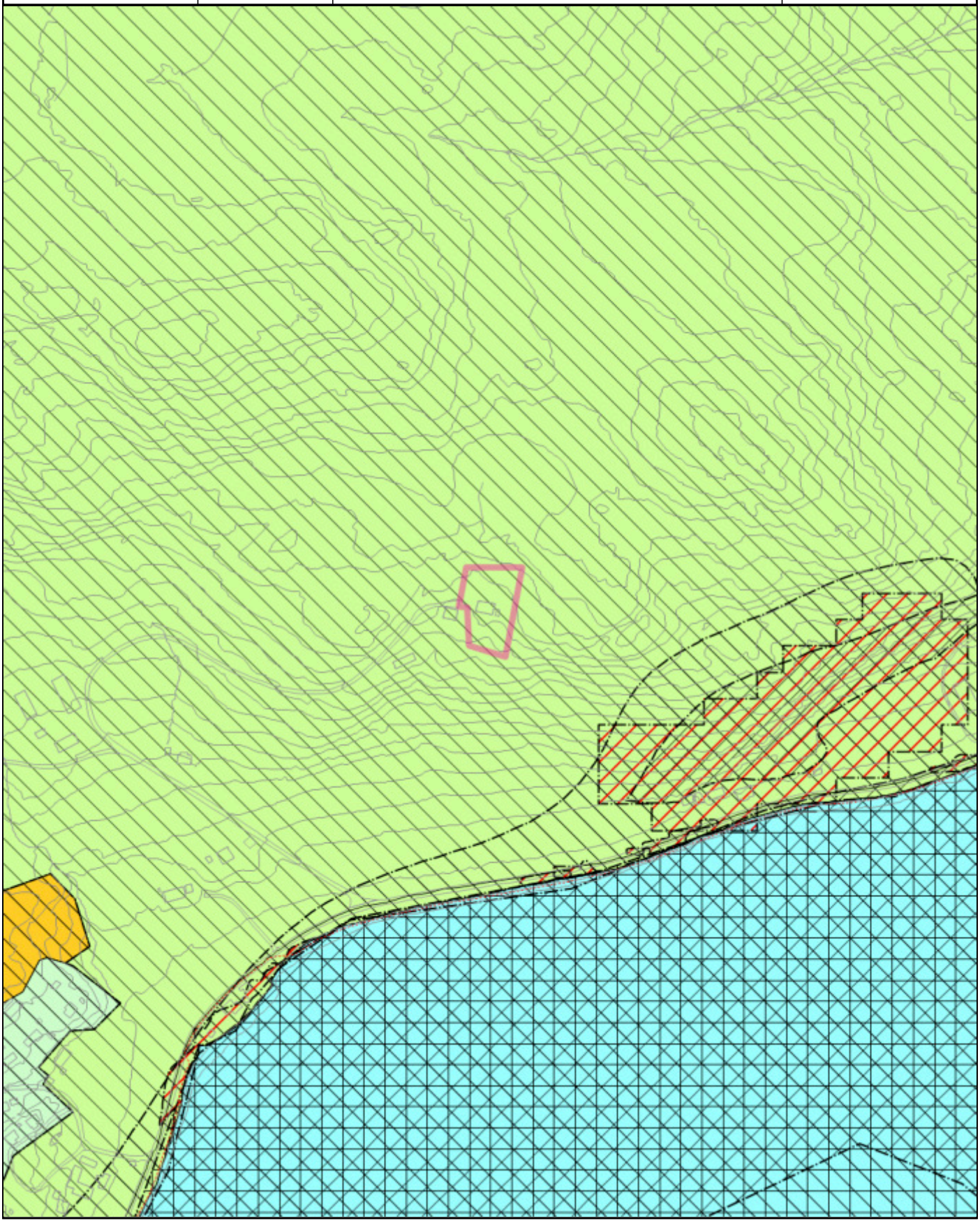
- Elveg veglenke
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- N50 Fylkesgrense
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Sti
- MurLoddrett
- AnnetGjerde
- Mast
- EL_Nettstasjon
- Masteomriss
- Luftledning trase
- Takoverbygg kant
- Veranda
- BygningsLinje
- MøneLinje
- Takkant
- TrappBygg
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Annen næring
- Eiendomsteig
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegavgrensning
- Vegbom
- Veg
- Veg
- Høydekurver 1m Stjørdal
- KanalGrøft
- ElvBekk
- Dyrka mark
- Skog
- Bebygd.
- Annet

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vikåsvegen 34 7512 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Høydekurver 5m Stjørdal
- Bygning
- Havflate
- KpOmråde - Gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for sikringsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig
- Krav om felles planlegging
- Gul sone iht T-1442
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- VEG
- Elv og bekk
- Elv
- Plangrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

GJK/ee A 51.080013 s.nr. 1,2,3 og4

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygningssjefsak nr. 315/94

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Nylænne			gnr. 80 bnr, 13 seksjonsnr.1,2,3,4	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Bruksendreing	4 leiligheter	21.04.89	18.09.89	217/89

Byggherre	Adresse	Tlf.
Vikan Eiendom A/S		
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Svingen & Voll	Kirkevn. 11 7500 Stjørdal	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Helge Opheim	Asplia 2 7500 STJØRDAL	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

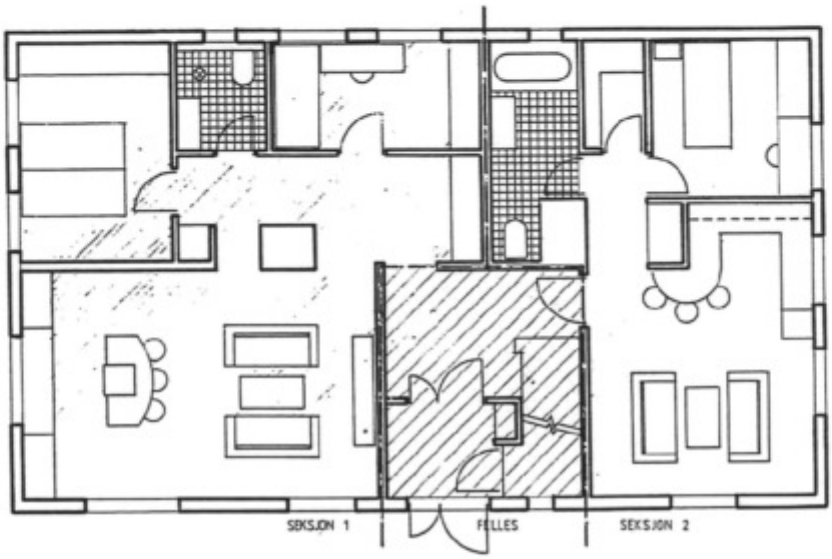
Sted og dato		Stempel
Stjørdal	7.11.94	Gunnar J. Kjeldstad
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

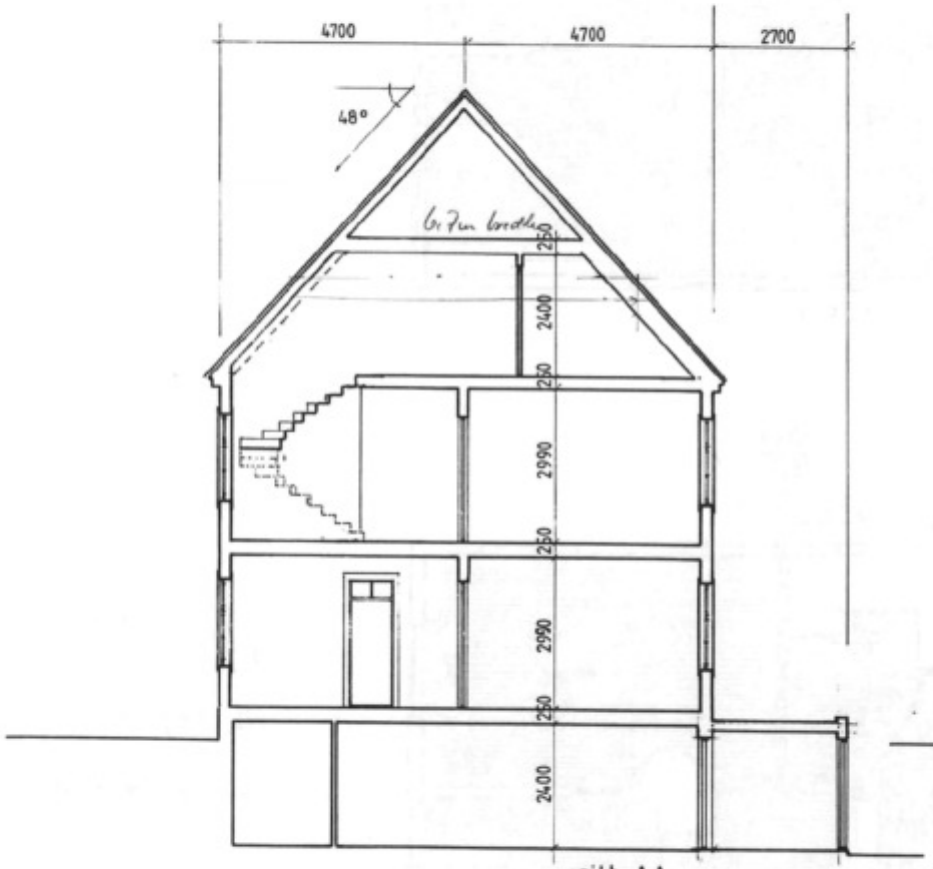


PROJECT
NYLENNE

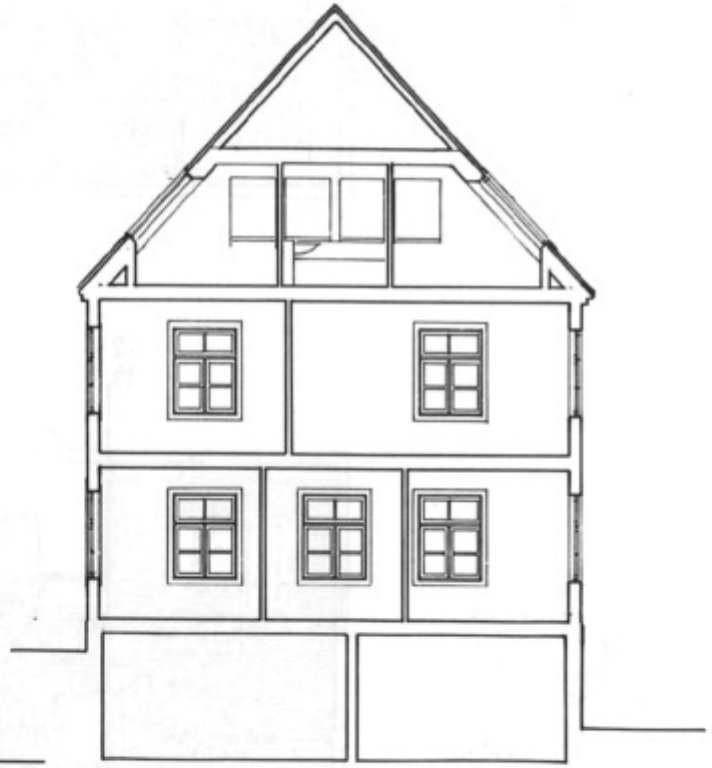
1. ETG.

1:100

REV. INNTEGNET AV 1. ETG.



snitt AA



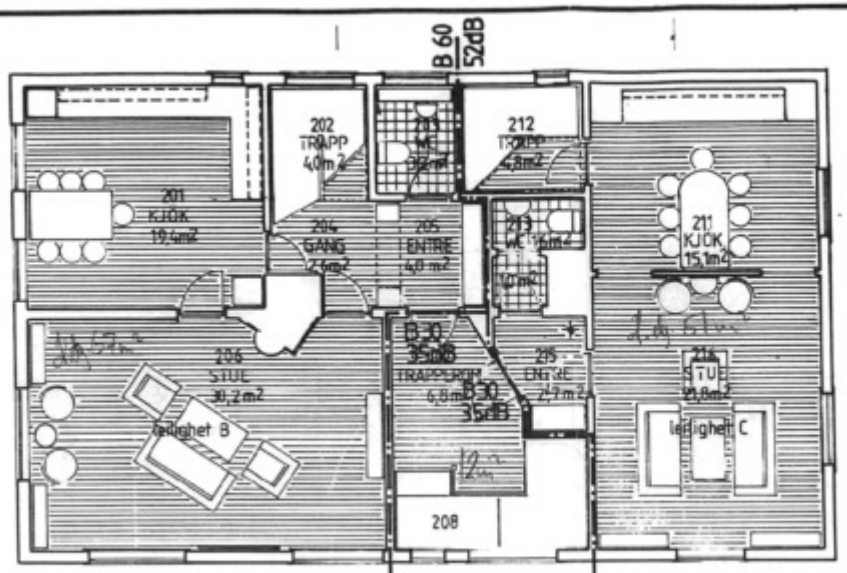
snitt BB

REVIDERT	A B C D E F G H I
OPPDR. NR.	88003
ARKIV NR	
PROSJEKT	NYLENNE HOVEDBYGG
INNHOLD	SNITT AA og BB
MÅL	1 : 100
DATO	10.05.89
TEGN. AV	OE
SAKSBEH	O.ENGH
TEGN. NR	

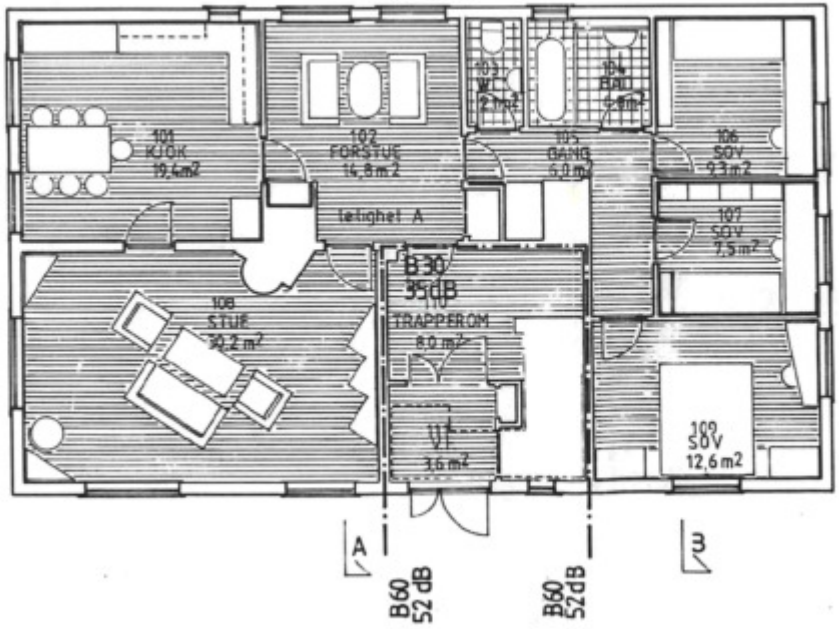
S V
SVINGEN & VOLL
STJØRDAL AS
ARKITEKTER MNAL NPA
KIRKEVEIEN 11, 7500 STJØRDAL
TEL. 07-82 87 87 FAX 07-82 64 84.

A.S TØRRKOPI

Hovedplan 67 m²
Loft 44 m²
Kjeller 70 m².
Trapperom 2 etg. 6 m²
Trapperom 1. etg. 4 m²
Sum 151 m²



Hovedplan 57 m²
Loft 42 m²
Kjeller 30 m²
Trapperom 2. etg 6 m²
Trapperom 1. etg 4 m²
Sum 132 m²



REVIDERT A B C D E F G H I

OPPDR. NR. 88003 ARKIV NR.

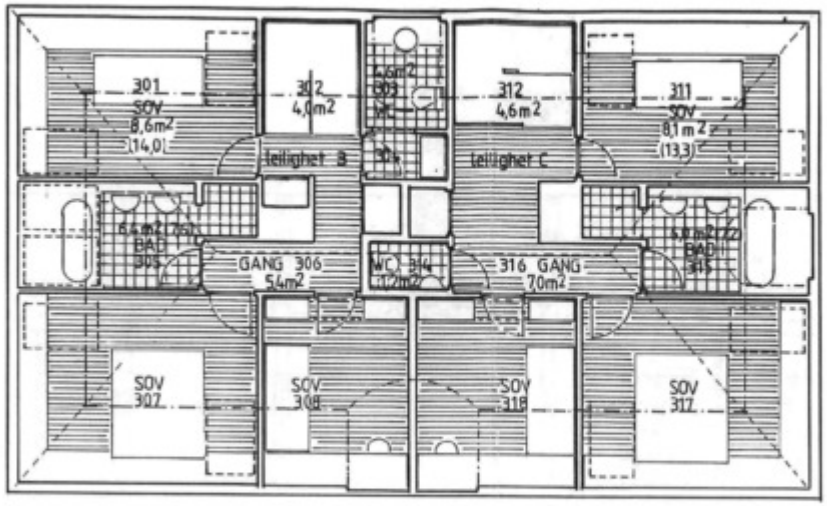
PROSJEKT
HOVEDBYGG
NYLENNE

INNHOLD
LYD/BRANNKRAV
1.og2. ETASJE

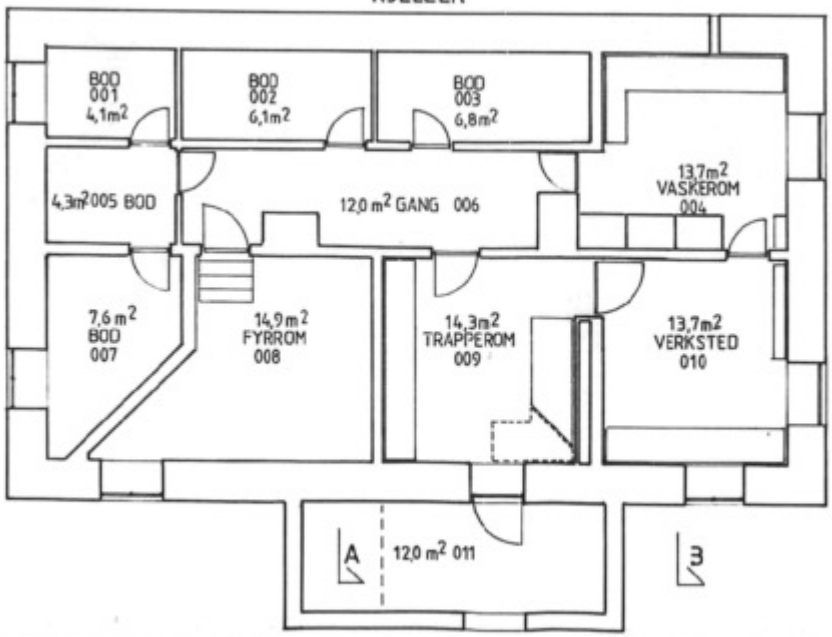
MÅL	1 : 100
DATO	16.06.89
TEGN. AV	O. ENGH
SAKSBEH	O. ENGH
TEGN. NR	

S V
SVINGEN & VOLL STJØRDAL AS
ARKITEKTER MNAL NPA
KIRKEVEIEN 11, 7500 STJØRDAL
TEL. 07-82 87 87 FAX 07-82 64 84.

A.S TOPPKOPI



LOFTSETASJE



REVIDERT A B C D E F G H I

OPPDR. NR.	ARKIV NR.
88003	

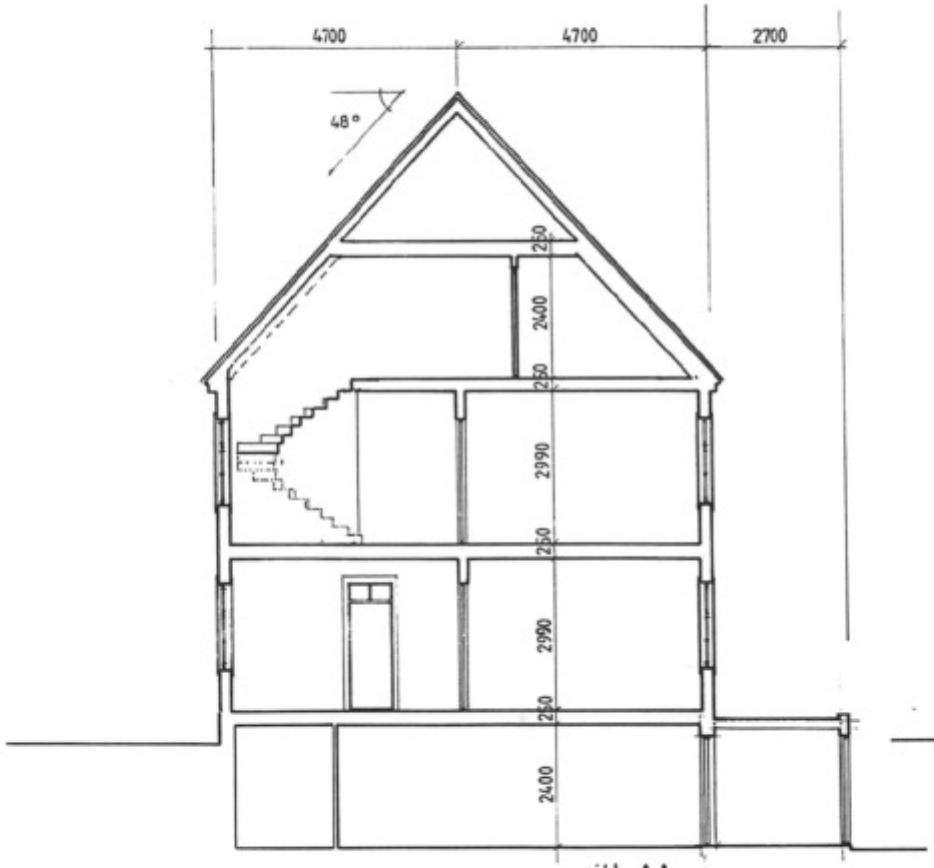
PROSJEKT
HOVEDBYGG
NYLENNE

INNHOLD
PLANLÖSNINGER :
LOFTSETASJE
KJELLER

MÅL	1 : 100
DATO	25.05.89.
TEGN. AV	O.ENGH
SAKSBEH.	O.ENGH
TEGN. NR	022

SVINGEN & VOLL
STJØRDAL AS
ARKITEKTER MNAL NPA
KIRKEVEIEN 11, 7500 STJØRDAL
TEL. 07-82 87 87 FAX 07-82 64 84.

A.S TØRRKOPI



snitt AA



snitt BB

REVIDERT	A	B	C	D	E	F	G	H	I

OPPDR. NR.	ARKIV NR.
88003	

PROSJEKT
NYLENNE
HOVEDBYGG

INNHOLD
SNITT AA og BB

MÅL	1 : 100
DATO	10.05.89
TEGN. AV	O E
SAKSBEH	O.ENGH
TEGN. NR	

S V
SVINGEN & VOLL
STJØRDAL AS
ARKITEKTER MNAL NPA
KIRKEVEIEN 11, 7500 STJØRDAL
TEL. 07-82 87 87 FAX 07-82 64 84.

A.S TØRRKOPI

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune
1714 Stjørdal

J.nr.	17–94
Målebrev nr.	50–94
Evt. midl. forretning: dato: ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	80	104	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1344.6 m²		

Dagbokstempel
TINGLYST
17 AUG 1994
SOR[illegible]RIVEREN
STJØR[illegible] OG VERDAL
DAGBOKNR: 8534

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	*21.06.94*
Rekvirent	*Adv. Petter J. Salberg jr.*
Bestyrer	*Jan Enget*
Forretning	*Delingsforretning over en parsell av gnr 80 bnr 13. Delingen godkjent i bygningsrådssak 32–94.* Den fradelte parsell er tidligere seksjonsnr.5 under Gnr.80 Bnr.13.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stjørdal	*27/06–1994*	*Kjetil Kibsgaard*	*Jan Enget*

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel
	Doknr: 8534 Tinglyst: 17.08.1994 Emb.067 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
80	104	

Representasjonspunkt
X 610350. Y 6878. Z

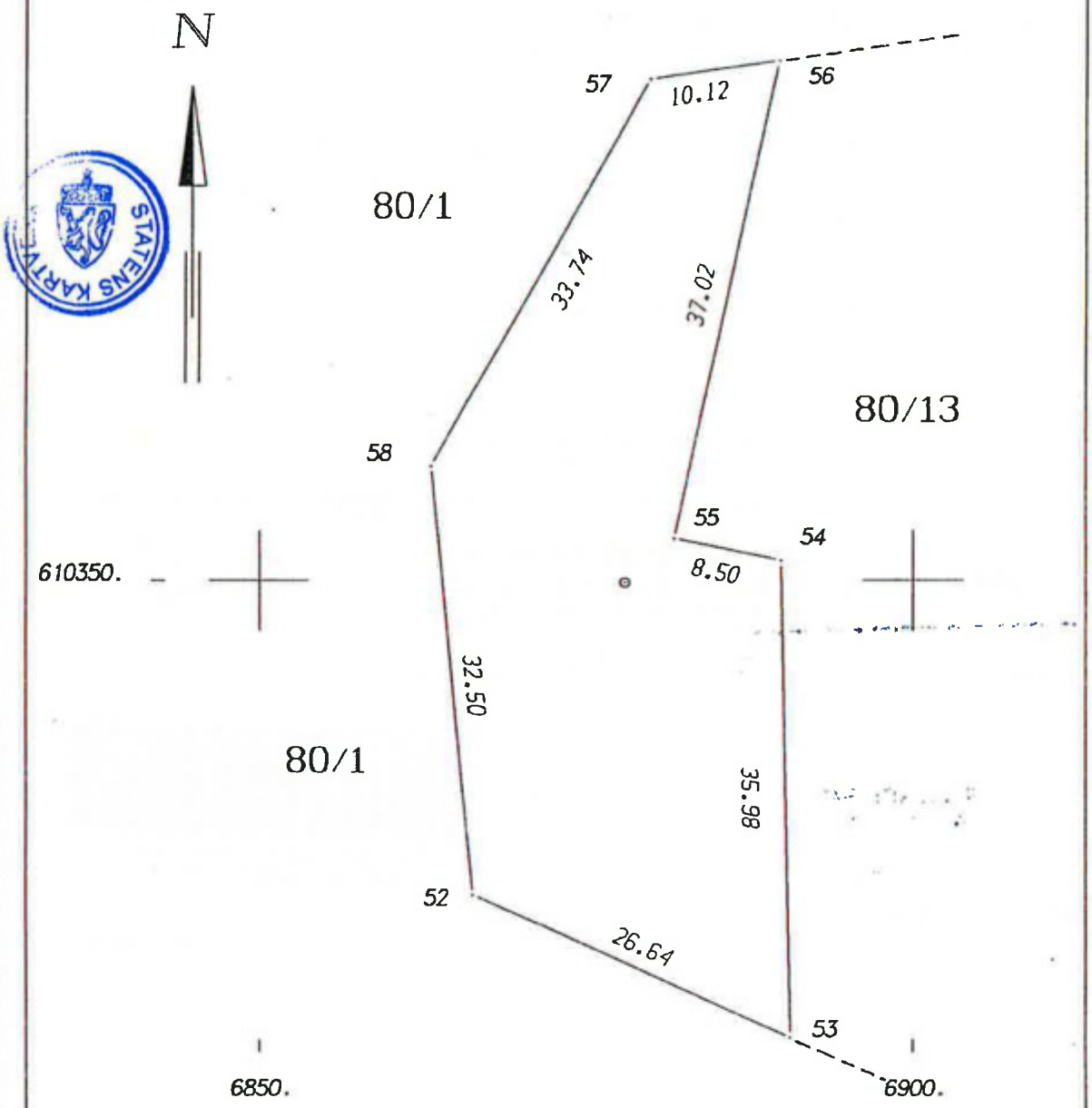
Kartblad	X	Landsnett
CP128-1-49		

Målestokk	Areal
1 : 500.	1344.6 m²

Jnr. 17-94

Målebrev nr. 50-94

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
52	Gr.merke	610326.22	6866.38		
63	Gr.merke	610315.50	6890.77	26.64	
54	Gr.merke	610351.48	6890.06	35.98	
55	Gr.merke	610353.12	6881.72	8.50	
56	Gr.merke	610389.24	6889.86	37.02	
57	Gr.merke	610387.88	6879.83	10.12	
58	Gr.merke	610358.56	6863.14	33.74	
				32.50	



DAGBOKFØRT
24-4-91 003773
SORENSKRIVEREN
STJØRDAL OG VERDAL

A V T A L E

Mellom Vikan Eiendom AS, som eier av eiendommen Nylænne 80/13 i Stjørdal og Vikan østre 80/1, er inngått slik avtale:

1. Eiendommen Nylænne 80/13 skal ha varig rett til å ha liggende og vedlikeholde, samt fornye vann- og avgiftsledninger over eiendommen Vikan østre 80/1.

2. Eiendommen Vikan østre 80/1 skal på den annen side ha følgende rettigheter over eiendommen Nylænne 80/13:

   2.1 Fri og varig bruksrett til eksisterende veg og adkomst til alle tomter som blir utviklet og solgt i Vikan østres tomteområder rundt Nylænne 80/13.

   2.2 Rett til fri tilkobling og bruk av 80/13's avløpsledninger og vanneldning som er tilkoblet Stjørdal Vannverk mot å betale årlig avgift i samsvar med Stjørdal kommunes satser.

   2.3 Rett til plassering av slamavskiller/renseanlegg på 80/13 uten vederlag. Dette i den grad det blir nødvendig.

3. De gjensidige rettigheter blir å tinglyse.

Stjørdal, den 28.12.1989

Som eier av Nylænne 80/13

Vikan Eiendom AS
v/Christian Vikan
Sign.

Som eier av Vikan østre 80/1

Christian Vikan
fnr. 031246-37979
Sign.

Ren kopi bekreftes
Aschim

Som Christian Vikans ektefelle gir jeg mitt samtykke til at denne avtale tinglyses som heftelse for Vikan østre 80/1.

Rannveig Vikan

Rannveig Vikan

F. 081145

Sign.

Rett avskrift bekreftes:

Levanger, den 23.4.1991

Per Sørum

Vi bekrefter våre underskrifter:

Levanger, den 24.4.1991

Christian Vikan

Rannveig Vikan

Jeg bekrefter herved at Rannveig Vikan og Christian Vikan underskrev sine bekreftelser i mitt nærvær og at de begge er over 18 år.

STATENS KARTVERK

D.u.s.

DAGBOKFØRT
05-9-90 008651
SORENSKRIVEREN
STJØR-OG VERDAL

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
KNUT ANDERSSEN & SØN A/S	POSTBOKS 3961 7002 TRONDHEIM	52 18 27

1. Eiendom	Gnr. 80	Bnr. 13	Fnr.	Kommune STJØRDAL

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	VIKAN EIENDOM A/S 7500 STJØRDAL	FNR. 4779004

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi bekreftes
M Aasheim

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 600	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	70	A	21				41			
2	B	60	A	22				42			
3	B	105	A	23				43			
4	B	95	A	24				44			
5	B	53	B (ANNEKS)	25				45			
6	B	53	B	26				46			
7	B	82	B	27				47			
8	B	82	B	28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		600		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: "NYLÆNNE"

7. Supplerende tekst

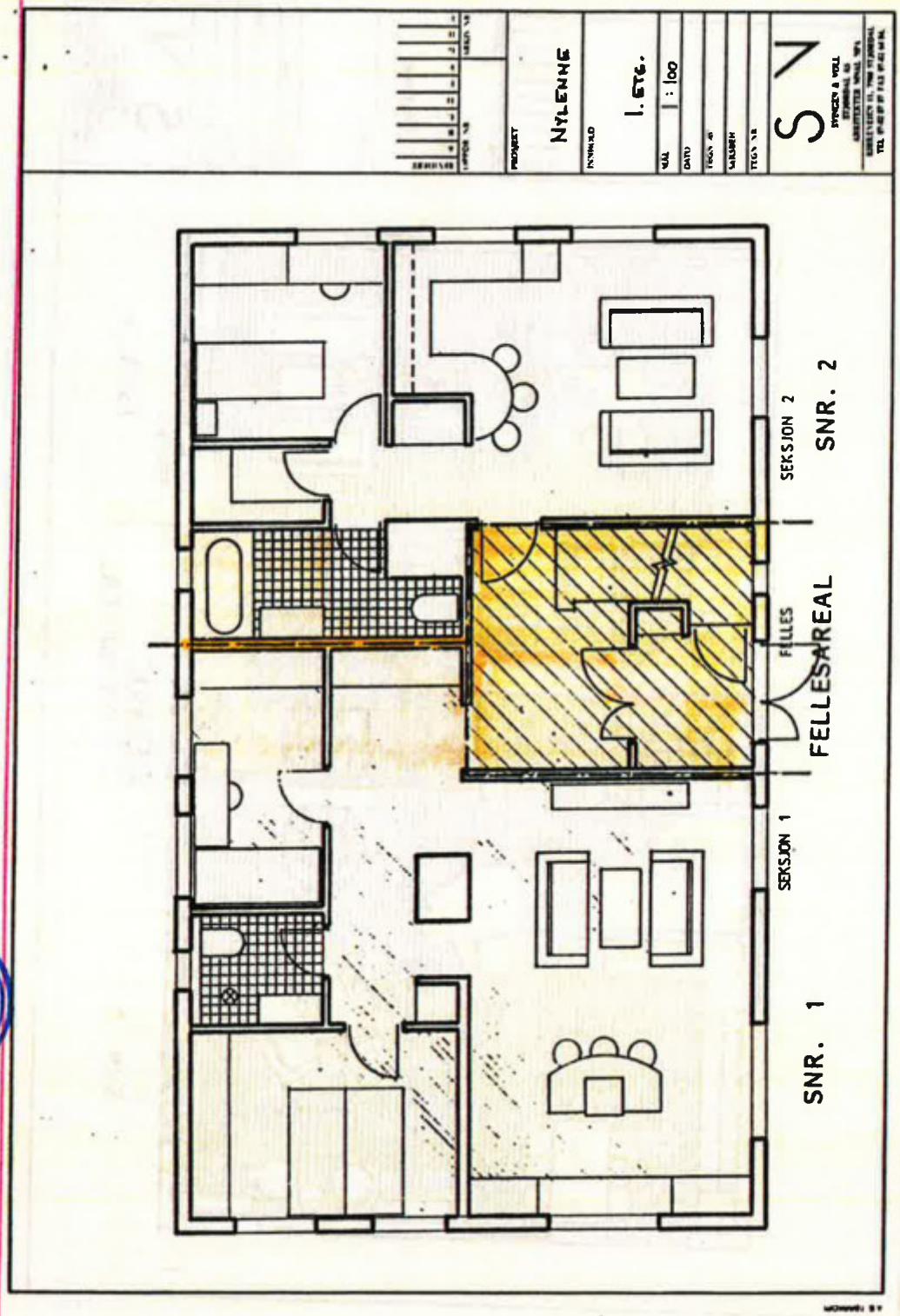
STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.6.90	Christian Viken
Sted	
STJØRDAL	

Tinglysingsstempel

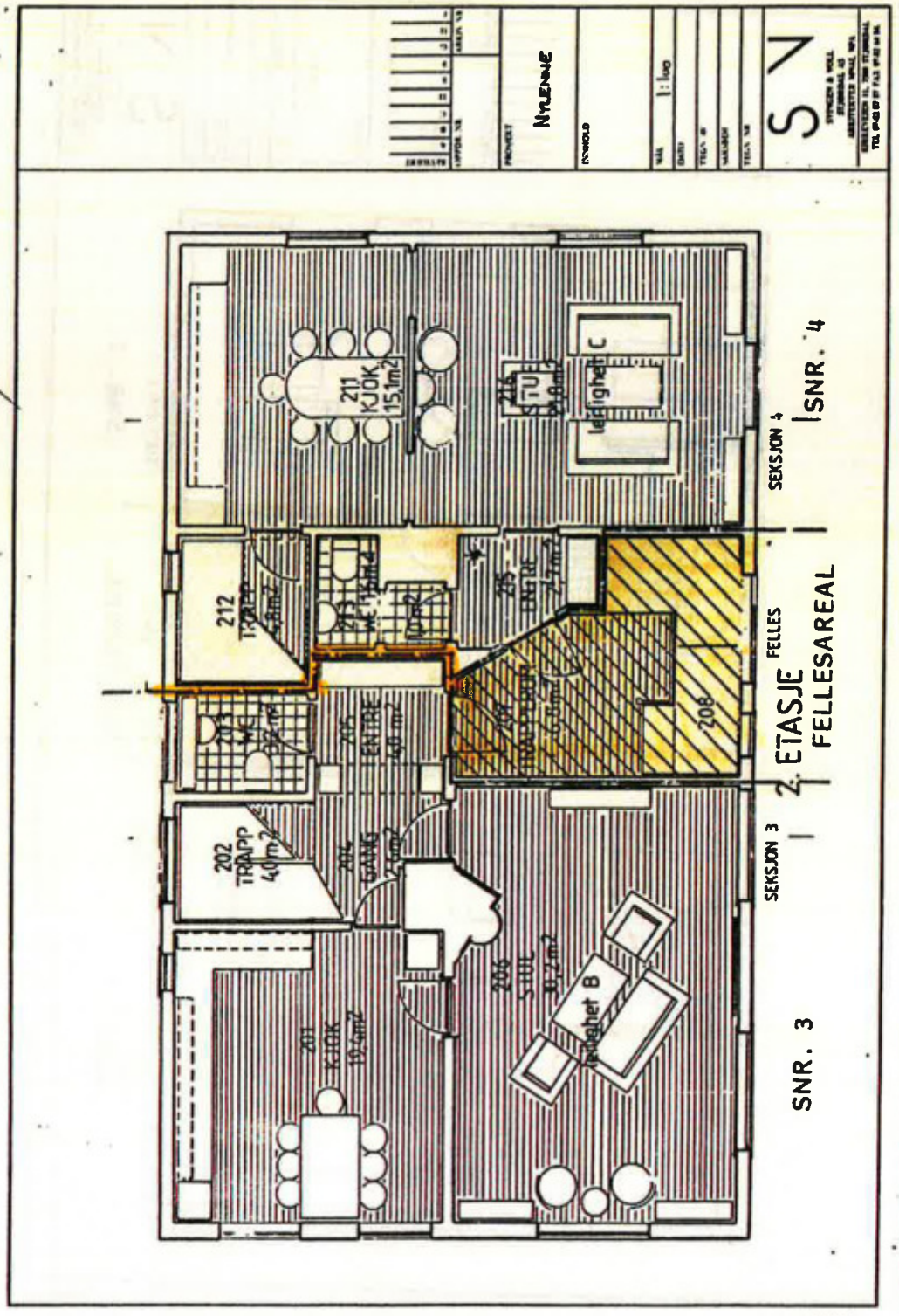
GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL NYLÆNNE

HUS "A" 1. ETASJE



STATENS KARTVERK

GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL NYLÆNNE
HUS "A" 2. ETASJE

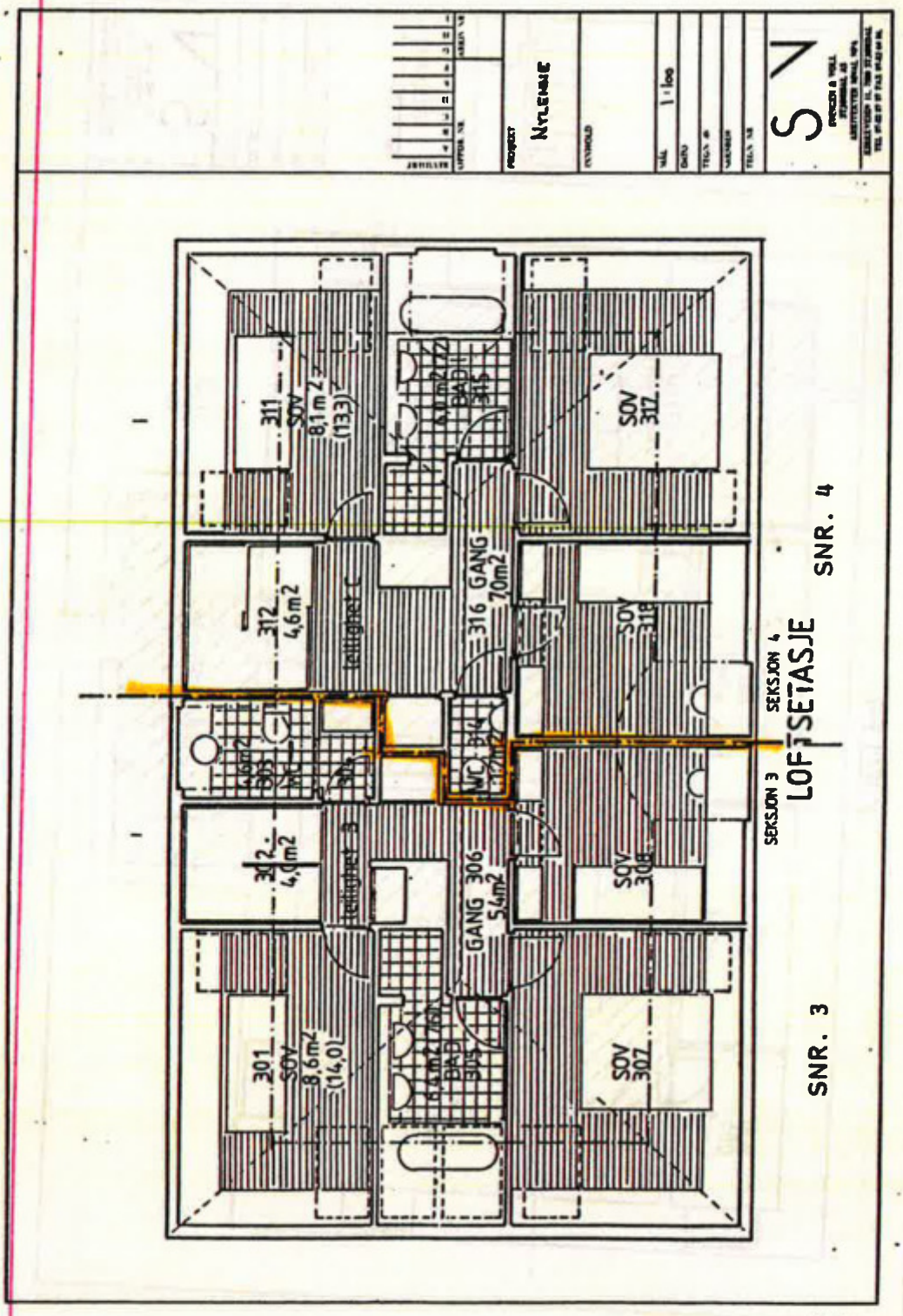


STATENS KARTVERK

SIDE 3

GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL NYLÆNNE

HUS "A" LOFT

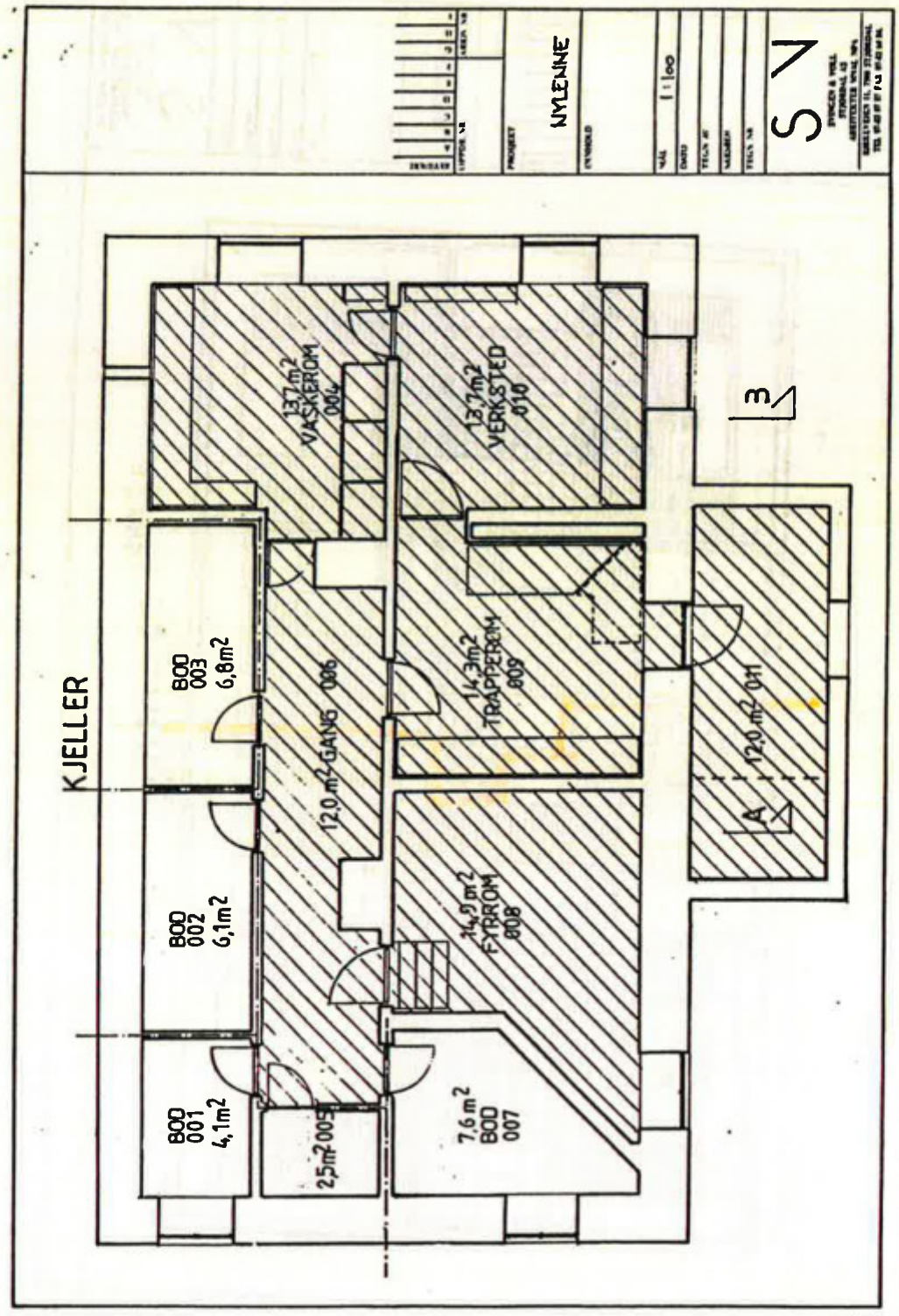


STATENS KARTVERK

SIDE 4

GNR. 80 BNR. 13. I STJØRDAL NYLÆNNE
HUS "A" KJELLER

FELLESAREAL



STATENS KARTVERK

GNR. 80 BNR. 13. I STJØRDAL NYLÆNNE
HUS "B" (ANNEKS)
1. ETASJE

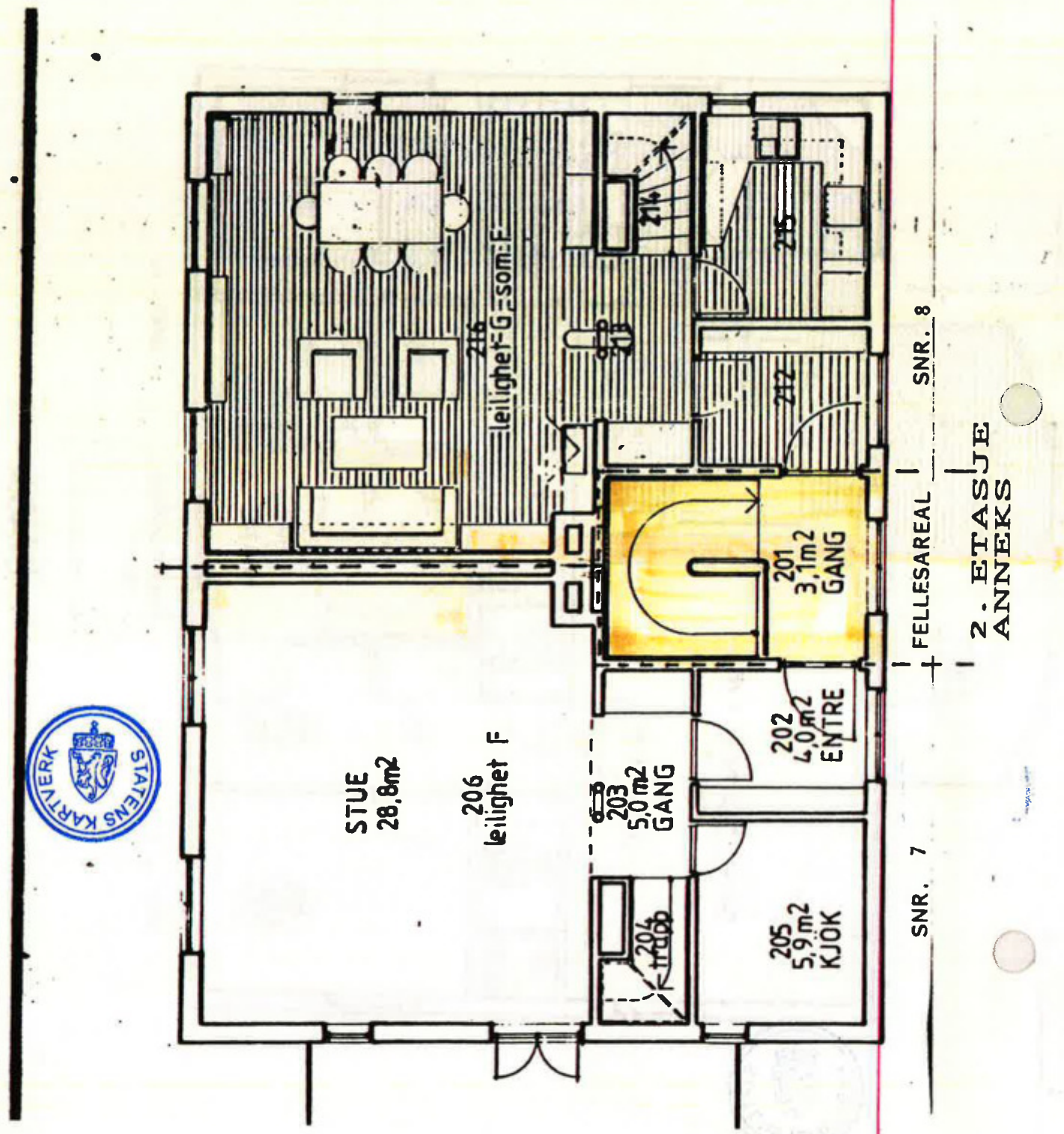
STATENS KARTVERK

SIDE6

GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL NYLÆNNE

HUS "B" (ANNEKS)

2. ETASJE



GNR. 80 BNR. 13, I STJØRDAL NYLÆNNE

HUS "B" (ANNEKS)

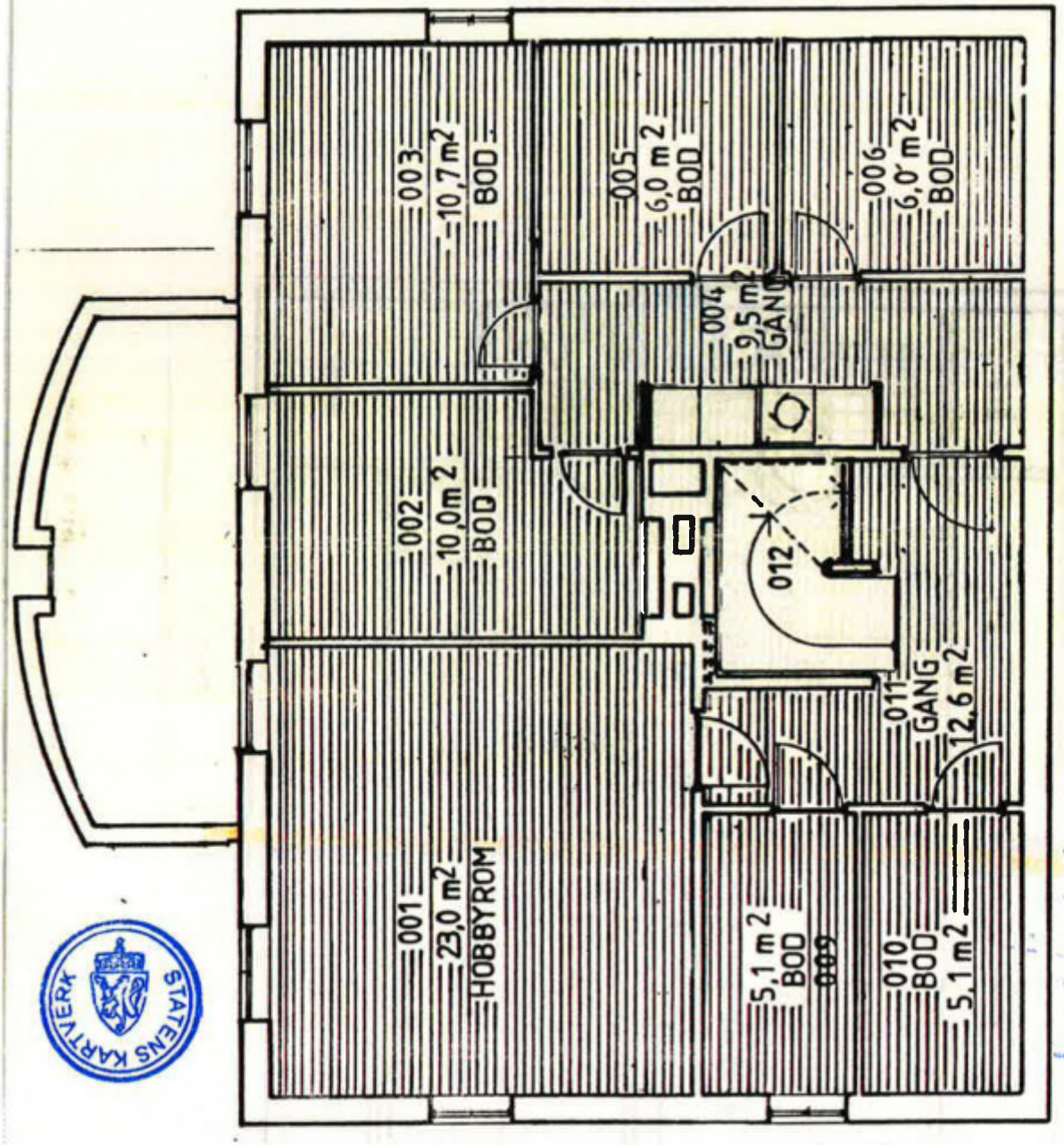
LOFT

STATENS KARTVERK

SIDE 8

GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL NYLÆNNE
HUS "B" (ANNEKS)
KJELLER

FELLESAREAL



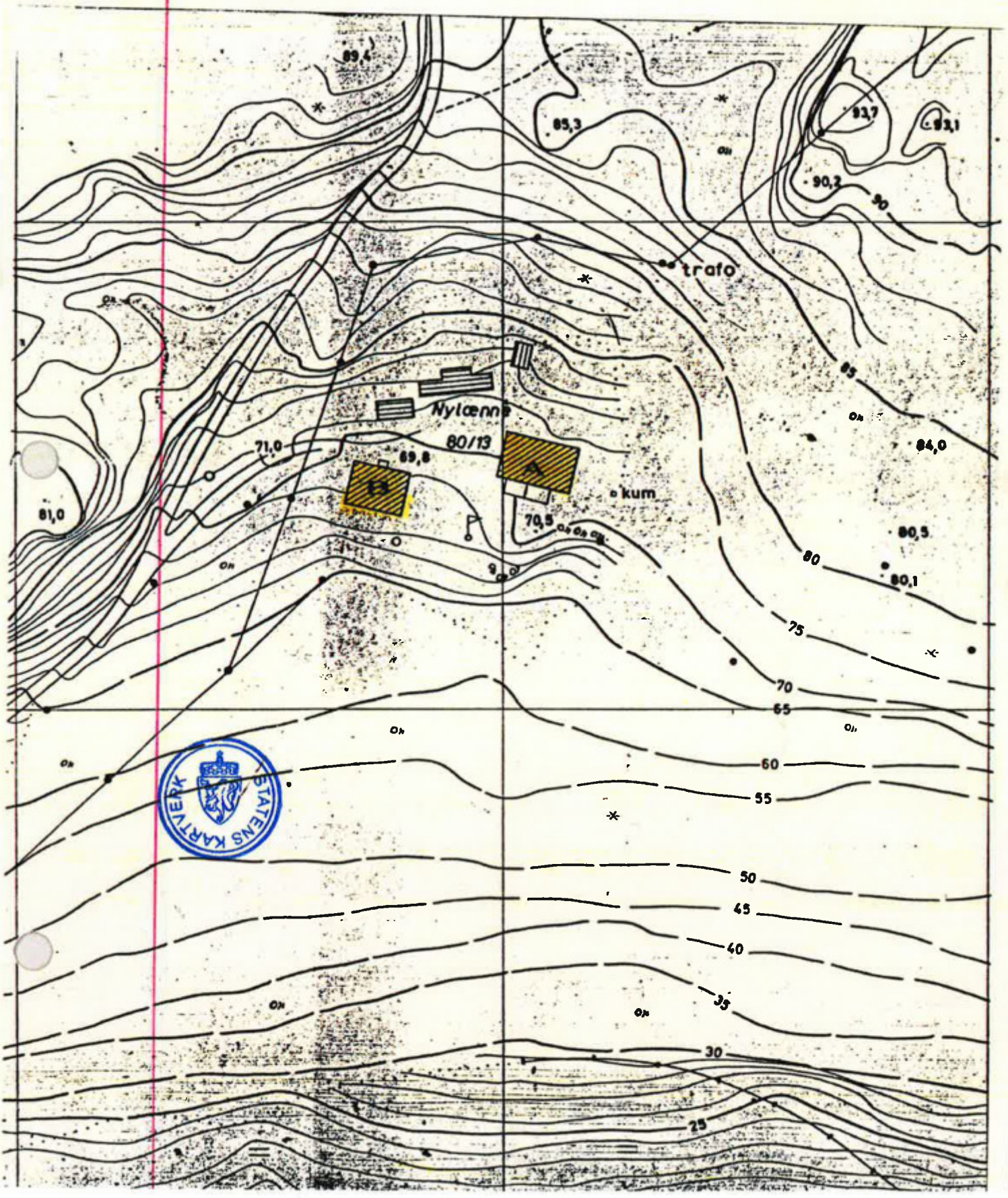
FELLESAREAL

KJELLER

STATENS KARTVERK

GNR. 80 BNR. 13 I STJØRDAL "NYLÆNNE"

SITUASJONSKART



Avskrift.

(Stemplet her 23/6 1958 med kr. 25.-)

Overenskomst.

Eieren av gårdsnummer 80, bruksnummer 1, Vikan, i Stjördal herred og Tröndelag Medisinske Selskap ved dens tuberkulosekomitè som eier av gårdsnummer 80, bruksnummer 13, Nylænne, i samme herred, inngår följende overenskomst:

Eieren av Vikan avstår den nödvendige grunn i anledning av utvidelse og utbedring av den vei som förer fra Vikan og opp til bebyggelsen på Nylænne. Utvidelsen og utbedringen som altså omfatter strekningen fra bygdeveien ved sjöen og opp til Nylænne, foretas i overensstemmelse med den plan som er utarbeidet av herredsteknikeren i Stjördal. Eieren av Nylænne forestår utvidelses- og utbedringsarbeidene og bekoster disse. Som erstatning en gang for alle for avståelse av nödvendig grunn i anledning av de nevnte veiarbeider, betaler eieren av Nylænne til eieren av Vikan kr. 2500,-, -totusenfemhundre-.

Nærværende overenskomst, som er utferdiget i 2 eksemplarer, vil bli å tinglyse på de nevnte eiendommer.

Trondheim og Stjördal, den 24. mai 1958

Wilh.H.Överland (sign)
Tröndelag Medisinske Selskaps
Tuberkulosekomite

Johan A.Vikan (sign)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett avskrift bekreftes:

Vedtekter for veilagene - Vikan Grendeveg

§ 1. Formål

Vikan Grendeveg er en sammenslutning av grunneiere og beboere med det formål å vedlikeholde adkomstveien til eiendommene.

Veien går fra kommuneveien ved sjøen til eiendommene. Se vedlegg 1A.
Veiforeningene har begrenset ansvar og skiftende kapital og medlemstall.
Medlemmene er bare ansvarlig for veiforeningens forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter §§ 4 og 5.

§ 2. Medlemskap

Grunneiere og beboere som har veirett opptas som medlemmer. Medlemskapet følger den eiendom som medlemmet er eier av ved innmeldingen. Dersom eiendommen deles, og partene ikke blir enige om en prosentvis fordelingsnøkkel på utgifter, avgjøres denne av veistyret, kfr. § 4.

Årsmøtet avgjør spørsmål om opptak av nye medlemmer og de økonomiske betingelser for disse. Medlemmer som trer ut av foreningen, har ikke krav på tilbakebetaling av del av Vikan Grendevegs formue.

§ 3. Bruksberettigede

Medlemmer i veiforeningen plikter å betale en særskilt tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften gir brukerne bruksrett til veien for seg og sine husstandsmedlemmer. Bruksretten gjelder også ved framleie.

Tilknytnings- og årsavgift fastsettes av årsmøtet. For eventuelle klager gjelder bestemmelsene i § 4.

De bruksberettigede skal rette seg etter veistyrets bestemmelser om bruk av veien.

§ 4. Bestemmelse om en prosentvis fordelingsnøkkel på utgifter

Prosentvis fordelingsnøkkel basert på det enkelte medlems nytte av veien, danner grunnlag for medlemmenes ansvar og rettigheter overfor veiforeningen, og for fordeling av anleggskostnader, utbedringsarbeid og vedlikehold.

Årsmøtet vedtar prosentvis fordelingsnøkkel etter forslag fra styret. Ved uenighet om fordelingsnøkkel velger årsmøtet en sakkyndig person til å fastsette prosentvis fordelingsnøkkel mellom medlemmene. Avgjørelse treffes etter befaring og innhenting av nødvendig grunnlagsmateriale.

Avgjørelsen behandles av styret som legger den fram for samtlige medlemmer med en frist på 14 dager for innsending av eventuelle klager. Etter at styret har behandlet klagene og foretatt de endringer klagene gir grunnlag for, fastsettes den prosentvise fordelingen mellom medlemmene med endelig virkning.

Dersom det ikke oppnås enighet om fordelingen av kostnadene, kan saken søkes løst etter Jordskiftelovens § 2.

Årsmøtet kan bestemme at det skal foretas ny vurdering av den prosentvise fordelingsnøkkelen, dersom tilgangen på nye medlemmer gjør dette berettiget eller forholdene ellers har endret seg vesentlig.

Hvert medlem kan etter 5 år forlange ny vurdering av den prosentvise fordelingsnøkkelen. Nye fordelingsnøkler gjelder fremtidig, større utbedrings- og vedlikeholdsarbeid. Det gir ikke medlemmer rett til å kreve tilbake tidligere innbetalt beløpsandel.

§ 5. Veiavgift
For å skaffe nødvendige midler til vedlikehold, utbedringer og mindre nyanlegg i det kommende år, fastsetter årsmøtet årlig innbetaling av veiavgift. Veiavgiften følger kalenderåret. Anvendelse av midlene skal fremgå av budsjett, kfr. § 7.

Veiavgiftene består av en avgift knyttet til en prosentvis fordelingsnøkkel knyttet til veibruken. Avgiftene settes så høye at det kan legges opp et rimelig fond til dekning av større vedlikeholdsarbeider. Større utbedringer og omlegginger utlignes på medlemmene i overensstemmelse med den prosentvise fordelingsnøkkelen i *"Avtale om veilagene – Vikan Grendeveg"*.

Vikan Grendeveg er delt i tre veilag med kostnader for hver del, jfr "Avtale om veilagene – Vikan Grendeveg". Det kan skilles mellom sommer- og vintervedlikehold.

Styret kan nekte bruk av veien for medlemmer som ikke har betalt inn sin del av kostnadsfordelingen eller ikke retter seg etter foreningens vedtekter og styrets instrukser. Styret kan også kreve forskuddsvis innbetaling av veiavgiften fra medlemmer som ikke betaler til fastsatt tid.

§ 6. Styret
Foreningens virksomhet ledes av et styre på 3 medlemmer med personlige varamedlemmer. Funksjonstiden er 3 år. Et medlem med varamedlem trer ut hvert år - de 2 første år ved loddtrekning. Et styremedlem som trer ut har rett til å nekte gjenvalg i 2 år.

Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem av eller varamedlem til styret. Styremøte holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem forlanger det. Til gyldig vedtak kreves at 2 styremedlemmer stemmer for. Det skrives referat fra styremøtene.

Saker av mindre betydning avgjøres av lederen, men skal refereres i første styremøte.

§ 7. Styrets plikter og myndighet
Styret skal lede foreningen i overensstemmelse med vedtekter og beslutninger i årsmøter/medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøte/medlemsmøte oppta nødvendige lån for å realisere besluttede tiltak. Styret skal:

1. Lede driften av veien, herunder kreve inn avgifter, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med godkjent budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, samt nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på veien, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.

2. Sørge for at det blir utarbeidet ajourført medlemsfortegnelse med prosentvis fordelingsnøkkel hvert år. Fastsette innkrevingsmåte for avgifter og påse at disse blir betalt i rett tid.

3. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon. Regnskapsåret skal følge kalenderåret.

4. Innkalle til årsmøte iflg. § 8 og utarbeide de fastsatte meldinger. Forøvrig innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.

5. Sørge for forsvarlig vedlikehold, herunder rydding av veikanter, høvling og grusing - samt kontroll av stikkrenner/veigrøfter.

6. Hindre uvettig bruk av veien ved å regulere eller stoppe transporten i kortere eller lengre tid, f.eks. under teleløsning og i flomperioder.

7. Avgjøre henvendelser fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av veien, herunder om det skal betales avgift for slik bruk, og hva avgiften eventuelt skal være (gjelder ikke henvendelser om varig bruk som behandles og avgjøres av årsmøtet)

8. Nekte bruk av vei som følge av ikke-betalte avgifter i h.h.t. §5.

§ 8. Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet og holdes innen utgangen av januar måned hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde sakliste, årsberetning og regnskap. Medlemmer som har forfall, kan la seg representere ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av leder.

Avstemninger foregår normalt ved at hvert medlem har én stemme.

Dersom ett medlem forlanger det, skal avstemning foregå etter fastlagte prosentvise fordelingsnøkkel. Et medlem kan ikke representere mer enn 40 % av foreningens samlede stemmetall.

Det kan ikke forlanges stemmegivning etter prosentvise fordelingsnøkkel ved valg.

Ved stemmelikhet avgjør leders stemme - unntatt ved valg da loddtrekning foretas.

Alle saker avgjøres ved stemmeflertall etter den måten det er vedtatt at det skal stemmes i vedkommende sak.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 35 % av medlemmene er til stede. Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de frammøtte medlemmer.

§ 9 Årsmøtets oppgaver.
På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsmelding og revidert regnskap for det forløpne år.

2. Fastsetting av evt. godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.

3. Søknader om opptak av nye medlemmer, kfr. § 2

4. Fastsetting av tilknytningsavgift og årsavgift for de som har veirett.

5. Styrets forslag til:
   a) Budsjett for vedlikehold, utbedring og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser
   b) Veiavgifter

6. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer
7. Valg av:
   a) Leder
   b) Kasserer/regnskapsfører
   c) Styremedlem/sekretær
   d) Varamedlemmer

8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ethvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag.
Et medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av januar, kreve at saken føres opp i innkallingen.
Det skal føres protokoll for årsmøtet som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

§10 Medlemsmøter
Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med tilsammen minst 30 % av de med veirett forlanger det. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel og skal ha vedlagt sakliste. For medlemsmøtene gjelder forøvrig reglene for årsmøtet i den grad de passer .

Det føres protokoll for medlemsmøtet som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

§ 11 Behandling av veien og dens område
Spesiell tung transport må ikke skje når det kan være fare for skader på veibanen, stikkrenner og grøfter.

§ 12 Ansvar
Medlemmer eller trafikanter som ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlige for skader de derved påfører veien og plikter å utbedre disse. Hvis skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge at skaden utbedres på medlemmets regning og innkreve beløpet som bestemt i § 5.

§ 13 Tvister
Tvister mellom medlemmene eller mellom medlem og forening om forhold som reiser seg av veifellesskapet, avgjøres ved voldgift hvis ikke annet er avtalt.

Ved frivillig voldgift fungerer fylkesskogmesteren i tekniske fag (tilsvarende) som voldgiftsdommer.

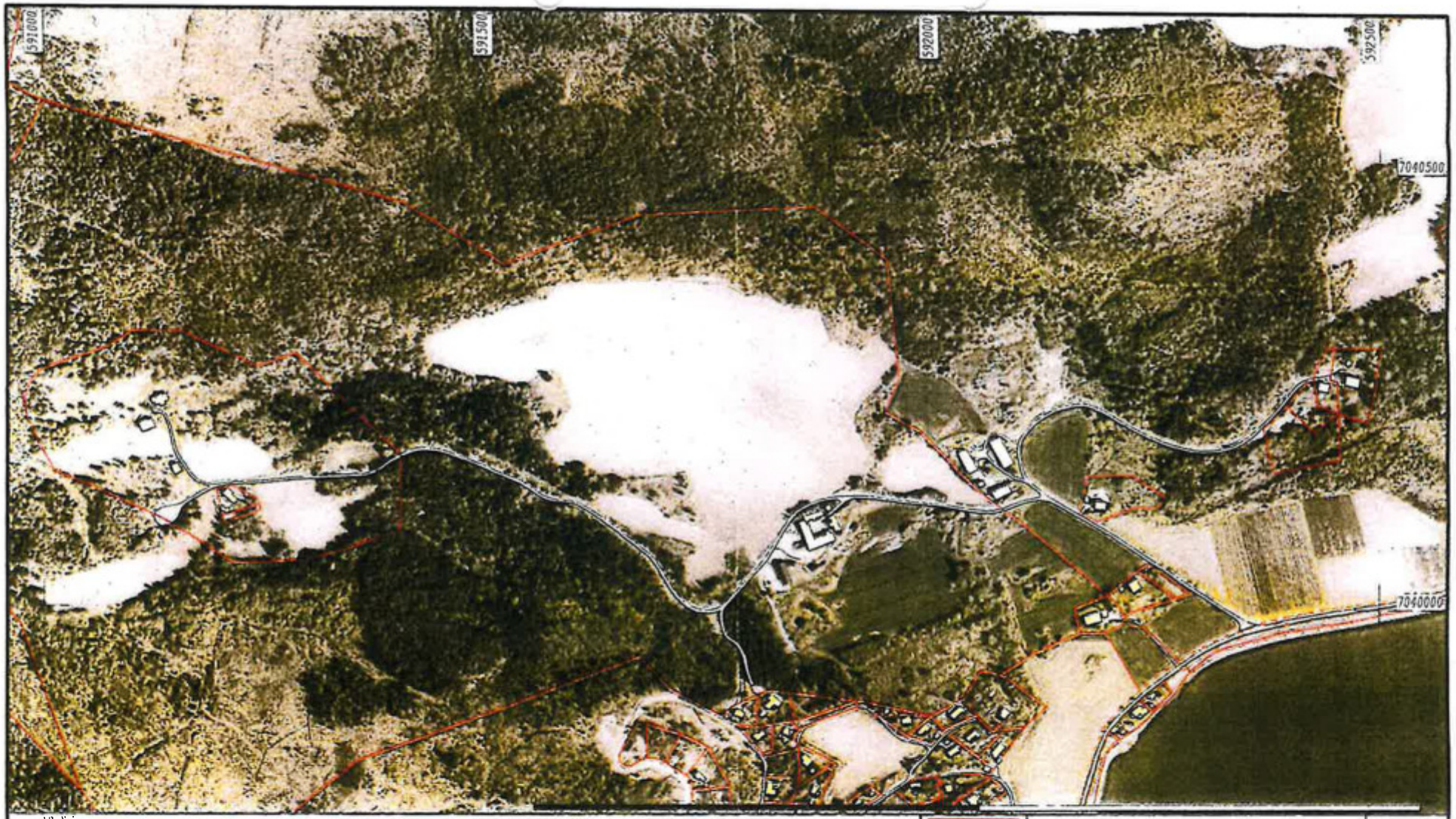
I mangel av enighet oppnevner hver av partene et voldgiftsmedlem, og sorenskriveren i Midt-Trøndelag en tredje som leder for en voldgiftsnemnd. Dersom en av partene ikke har oppnevnt sitt voldgiftsmedlem innen 14 dager etter at han/hun har fått varsel om det, oppnevner sorenskriveren også denne. Voldgiftsnemnda avgjør tvisten med bindende virkning.

§ 14 Vedtektsendring
Endring av disse vedtekter kan vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte stemmer. Det skal stå i innkallingen hva forslaget til endring går ut på.

§ 15 Oppløsning av veiforeningen
Vedtak om oppløsning kan treffes av årsmøtet/medlemsmøtet. For at et slikt vedtak skal være gyldig kreves minst 2/3 flertall av de med veirett. Eventuelle fonds eller andre aktiva fordeles i forhold til den prosentvise fordelingsnøkkelen.

§ 16 Ikrafttredelse
Disse vedtektene trer i kraft fra 24. januar 2010.

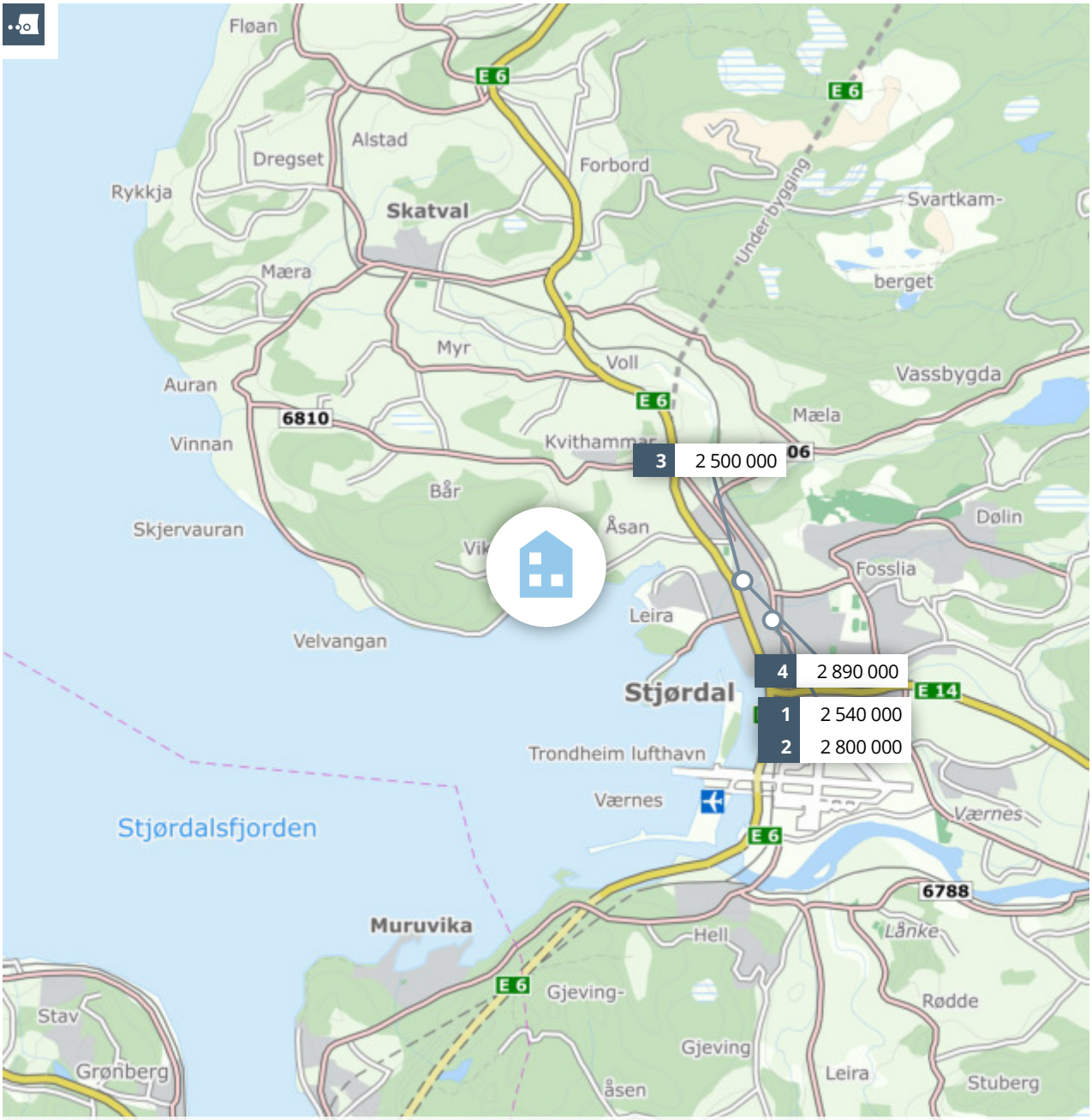
Vedlegg 1A til Vedtekter for veilagene – Vikan Grendeveg



Vedlegg 1B til Vedtekter for veilagene – Vikan Grendeveg

Medlemsoversikt Veilagene - Vikan grendeveg

Medlem	Eiendom	Gårds-/Bruksnr	E-post adresse	Telefon
Ranveig Vikan Christian Vikan	Laukberget	80/19,126	r.vikan@hotmail.com chrvika@online.no	97079572 91518725
Ann Iren Jamtøy Ketil Thorvik	Sneien	80/21	ann.iren.jamtoy@svt.ntnu.no ketil.thorvik@ntnu.no	97585017 95977978
Cornelia Vikan Harald Trettenes	Vikan Østre	80/1	corvikan@hotmail.com h.trettenes@c2i.net	95081840 46962970
Jørgen Brennvall	Nylendet 1 (1)	80/13 – H0101	nylenne@live.no	41690297
Pia Vikaune	Nylendet 1 (2)	80/13 – H0202	pzhv@hotmail.com	99151499
Siv Hilde Meen	Nylendet 1 (3)	80/13 – H0303	siv-meen@online.no	47649238
Yngve Bjørgen	Nylendet 1 (4)	80/13 – H0404	yngve.bjorgen@meritconsulting.no	91788119
Anne Karin Furunes Kalle Eriksson	Nylendet 2 Atelier	80/104 80/119	kalle.e@online.no	91152230
Jon Gisle Vikan	Vikan Vestre	80/6,7,8	jgvikan@yahoo.no	90994014
Ole Børseth Kari Marie Børseth	Hytte 1	80/107	karmar@online.no	92293661
Morten Buland	Hytte 2	80/109	morten@smias.net	93400912
Vibeke T. Hansen Roar Hansen	Rundthaugen	80/58,84	postmaster@murerhansen.no	
Bjørn Ivar Honne	Rundtbuan	80/5	iva-hon@online.no	48048023



Meglers verdivurdering

VIKÅSVEGEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 14.08.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Kristoffersen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vikåsvegen 34, 7512 STJØRDAL

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1916

GNR 80 BNR 13 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS VIKAN

Verdivurdert til

2 790 000

-	2 790 000	24 261
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	115 m²
BRA	115 m²
Byggeår	1916

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Kongeveg 14 66 m²	1960	1. etg	2 sov	15.03.2019	2 490 000	**2 540 000**	0	2 540 000	**38 485**
2	Gamle Kongeveg 14 66 m²	1960	1. etg	2 sov	25.05.2022	2 690 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**42 424**
3	Severin Broens gate 26 86 m²	1950	2. etg	2 sov	28.02.2020	2 550 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**29 070**
4	Severin Broens gate 20 67 m²	2007	1. etg	2 sov	10.03.2023	2 990 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**43 134**

Se salgsoppgave.

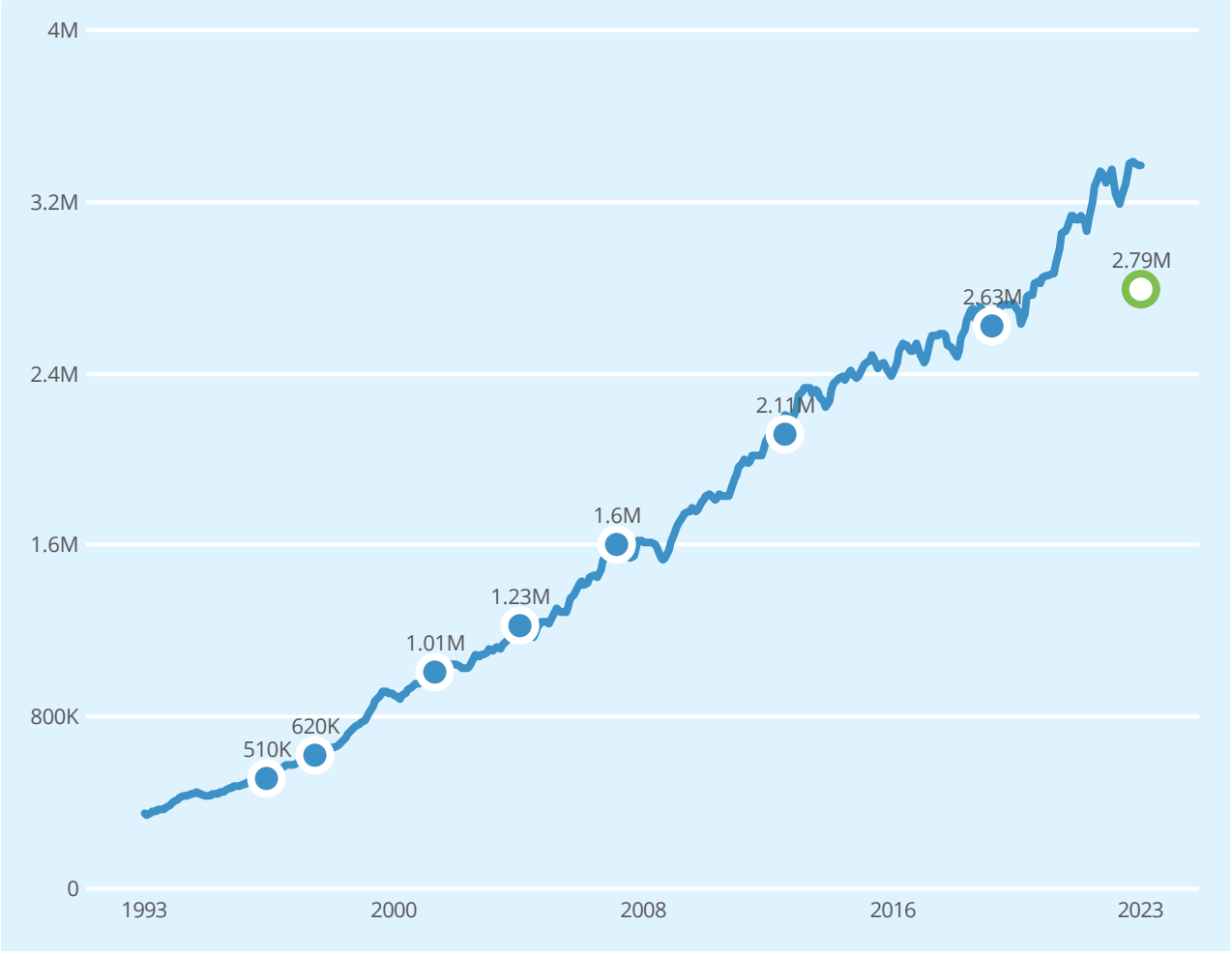
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2018	24.01.2019	26.06.2019	2 650 000	2 625 000	0	2 625 000	1
30.08.2012	05.09.2012	10.10.2012	2 050 000	2 050 000	64 551	2 114 551	
19.06.2007	25.07.2007	05.09.2007	1 490 000	1 500 000	100 604	1 600 604	
15.06.2004	19.07.2004	23.08.2004	1 170 000	1 115 000	113 132	1 228 132	
06.12.2001		06.12.2001	-	1 010 000	-	1 010 000	
27.03.2000		27.03.2000	-	377 000	-	377 000	2
06.04.1998		06.04.1998	-	620 000	-	620 000	

+2 omsetninger

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STJØRDAL kommune nå

35
leiligheter til salgs

4.3M

4 121 000 Prisantydning i snitt

3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i STJØRDAL kommune siste 3 mnd

57
leiligheter solgt

3 480 000 Prisantydning i snitt

3 473 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 178 Trøndelag fylke i snitt siste 3 mnd

47 352 STJØRDAL kommune i snitt siste 3 mnd

24 261 Vikåsvegen 34 Totalpris 2 790 000

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vikåsvegen 34
Gnr. 80 Bnr. 13 Snr. 3 i Stjørdal kommune

Oppdragsnummer:
311-22-0045

Meglerforetak: Stjørdal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Kristoffersen

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 45 41 75 15

E-post: Marius.Kristoffersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater